

BOPLIKT PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER

Kandidatnummer: 610

Leveringsfrist: 25.11.2008

Til sammen 17 948 ord

24.11.2008

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Oppgavens tema - aktualitet	1
1.2	Avgrensning	2
1.3	Videre fremstilling	2
1.4	Rettskildebruk	3
<u>2</u>	<u>LOVBESTEMT BOPLIKT – EN INTRODUKSJON</u>	<u>4</u>
2.1	Konsesjonssystemet	4
2.1.1	Innledning	4
2.1.2	Konsesjonsplikt	4
2.1.3	Unntak fra konsesjonsplikten – konsesjonsfrihet	5
2.2	Oppsummering	8
<u>3</u>	<u>HVORDAN OG HVORFOR HAR VI FÅTT REGLENE OM BOPLIKT?</u>	<u>9</u>
3.1	Innledning	9
3.2	Regler om boplikt før odelsloven og konsesjonsloven av 1974	9
3.2.1	Skogkonsesjonsloven av 18. september 1909 nr. 5.	9
3.2.2	Jordkonsesjonsloven av 10. desember 1920 nr. 3	10
3.2.3	Skjønnsloven av 1. juni 1917 nr. 1	10
3.3	Regler om boplikt etter 1974	11
3.3.1	Konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19	11
3.3.2	Odelsloven av 28. juni 1974 nr. 58	12
3.3.3	Ny konsesjonslov av 28. november 2003 nr. 98	13

3.4	Hensyn	14
3.4.1	Hensynene bak konsesjonsreglene	14
3.4.2	Spesielt om hensynet bak reglene om boplikt	14
4	<u>LOVBESTEMT BOPLIKT PÅ LANDBRUKSEIENDOMMER</u>	16
4.1	Innledning	16
4.2	Når inntreffer boplikten?	17
4.2.1	Utgangspunkt	17
4.2.2	Når er man eier?	17
4.3	Hva innebærer boplikten?	19
4.3.1	Innledning	19
4.3.2	Plikten er personlig	20
4.3.3	Kravet til opphold	22
4.3.4	Må eier være bosatt "på" eiendommen?	26
4.4	Spesielt om skogseiendommer og utmarksområder	29
4.4.1	Skogseiendommer	29
4.4.2	Utmarksområder	30
4.5	Bopliktens varighet	30
4.5.1	Generelt	30
4.5.2	Overdragelse uten oppfylt boplikt	31
4.5.3	Avbrytelse av oppfyllelsen	32
4.5.4	Virkningen av oppfylt boplikt	33
4.6	Dispensasjon/fritak	33
4.6.1	Innledning	33
4.6.2	Momenter i vurderingen	34
4.6.3	Drivepliktens betydning for dispensasjon fra boplikten	42
4.6.4	Fritak på vilkår	42
4.7	Mislighold	43
4.7.1	Når foreligger det mislighold?	43
4.7.2	Misligholdet må være vesentlig	44

4.7.3	Betydningen av mislighold etter konsesjonsloven	48
4.7.4	Betydningen av mislighold etter odelsloven	49
5	<u>BOPLIKT SOM KONSESJONSVILKÅR</u>	51
6	<u>NULLKONSESJON</u>	52
7	<u>ENDRINGER</u>	53
7.1	Innledning	53
7.2	Kort om bakgrunnen for endringsforslagene	53
7.3	Foreslåtte endringer	54
8	<u>INTERNASJONALE FORPLIKTELSE</u>	55
8.1	EØS	55
8.2	Menneskerettighetene	57
9	<u>VURDERING</u>	58
9.1	Fremstilling	58
9.2	Utgangspunkt - problemet	58
9.3	Hensynene	60
9.3.1	Hindre oppsamling og spekulasjon	60
9.3.2	Hensynet til et selvstendig bondesamfunn	61
9.3.3	Bosettingshensynet	62
9.3.4	Hensynet til eiendommens ressurser	64
9.4	Særlig om boplikt ved odelsløsning	65
9.5	Praktisering av bopliktsreglene på landbrukseiendommer	66

9.6	Opphevelse av dispensasjonsadgangen	67
9.7	Kontroll- og omgåelsesmuligheter	68
9.8	Alternativ utforming av reglene om boplikt på landbrukseiendommer	70
9.8.1	Generelt	70
9.8.2	Upersonlig boplikt	71
9.9	Sluttbemerkning	72
<u>10</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>73</u>
10.1	Norske lover	73
10.2	Forarbeider	75
10.3	Høringer	76
10.4	Traktater og konvensjoner	76
10.5	Domsregister	76
10.5.1	Norsk rettspraksis	76
10.5.2	Avgjørelser fra EU – domstolen.	77
10.6	Annen praksis	77
10.7	Forskrifter, rundskriv og veiledninger	78
10.8	Juridisk litteratur	79
10.9	Empiriske undersøkelser	80
10.10	Personlig meddelelse	80

1 Innledning

1.1 Oppgavens tema - aktualitet

Boplikt kan noe enkelt defineres som et krav om at en fast eiendom skal være bosatt. Etter norsk lovgivning kan boplikt oppstå i fire situasjoner:

1. Ved overdragelse av jord- og skogbrukseiendom mellom slekt.¹
2. Ved overdragelse av odelseiendom til odelsberettigede.²

I disse to situasjonene oppstår en personlig lovbestemt boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet.

3. Som vilkår for konsesjon ved erverv av landbrukseiendom. Her kan boplikten settes upersonlig eller personlig, avhengig av hva som er nødvendig for å oppfylle konsesjonslovens formål.³
4. På helårsboliger i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense. Boplikten er her upersonlig, og kan oppfylles ved utleie.⁴

Boplikt er inngripende for den enkelte eier, og reglene er stadig gjenstand for diskusjon. Enkelte mener boplikt er nødvendig for å opprettholde bosetting i distriktene, mens andre

¹ Konsesjonsloven § 5, 2.ledd.

² Odelsloven § 27, 1. og 2.ledd.

³ Konsesjonsloven § 9.

⁴ Konsesjonsloven § 7.

mener boplikt er en ulempe for dem som vil skaffe seg eiendommer. Etter EU-domstolens avgjørelser angående dansk og østerriksk boplikt, har reglene fått en aktualitet også under norsk rett.⁵

1.2 Avgrensning

Jeg vil i denne avhandlingen gi en fremstilling og foreta en vurdering av den lovbestemte boplikten på landbrukseiendommer slik de er regulert i våre nasjonale regler. Av hensyn til avhandlingens rammer avgrenser jeg i det vesentligste mot de øvrige formene for boplikt.

Boplikt på landbrukseiendommer har nær sammenheng med den driveplikt som er knyttet til landbrukseiendommer, og som først og fremst er hjemlet i jordloven.⁶ Det er imidlertid to selvstendige plikter. Driveplikten vil derfor kun bli nevnt i den historiske fremstillingen og underveis der det er nødvendig i forbindelse med boplikten.

Avhandlingen omhandler de nasjonale reglene, men de internasjonale forpliktelsene vil kunne være relevante når bopliktspørsmålet kommer opp for en norsk domstol. Jeg vil gi en kort fremstilling av disse forpliktelsene, men en nærmere redegjørelse ligger utenfor avhandlingens rammer.

1.3 Videre fremstilling

Av hensyn til oversikten og tilnærmingen av avhandlingens hovedtema velger jeg innledningsvis i kapittel 2 å gi en introduksjon av boplikten. I kapittel 3 vil jeg ta for meg det historiske perspektivet på hvordan og hvorfor vi har fått regler om boplikt.

Avhandlingens hoveddel vil være kapittel 4 og kapittel 9. I kapittel 4 vil jeg gå nærmere inn på innhold, fritak og mislighold av den lovbestemte boplikten. Det vil også bli gjort enkelte vurderinger underveis. Hovedvurderingen vil imidlertid bli foretatt i kapittel 9. I

⁵ Se punkt 8.1.

⁶ Lov av 12. mai 1995 nr. 23 § 8

kapittel 5 og 6 vil jeg kort redegjøre for henholdsvis boplikt som konsesjonsvilkår og boplikt som følge av nedsatt konsesjonsgrense. Departementets endringsforslag i forhold til boplikten vil det bli redegjort for i kapittel 7. En kort presentasjon av de internasjonale forpliktelsene vil bli gjort i kapittel 8.

1.4 Rettskildebruk

Jeg vil holde meg til alminnelig rettskildebruk. Utgangspunktet for avhandlingen vil være konsesjonsloven og odelsloven, med tilhørende forarbeider, rettspraksis og juridisk teori. Forvaltningspraksis vil være av stor betydning.

2 Lovbestemt boplikt – en introduksjon

2.1 Konsesjonssystemet

2.1.1 Innledning

Boplikt er en del av konsesjonslovens bestemmelser om regulering og kontroll av fast eiendom. Før jeg går nærmere inn på boplikten, vil jeg derfor redegjøre kort for hovedtrekkene i konsesjonslovgivningen.

2.1.2 Konsesjonsplikt

Utgangspunktet i norsk rett er at alt erverv av fast eiendom er betinget av konsesjon. Dette er uttrykkelig uttalt i konsesjonsloven⁷ § 2 hvor det heter at ”fast eiendom ikke [kan] erverves uten tillatelse fra Kongen (konsesjon).”

Dette medfører at man ikke kan erverve fast eiendom uten å søke myndighetene om godkjenning. At utgangspunktet er at ”alt erverv” av fast eiendom omfattes, medfører at konsesjonsplikten ikke bare begrenser seg til kjøp. Også gave, gavesalg, arv og skifte faller inn under begrepet.⁸ Ervervsmåten er derfor uten betydning for konsesjonsplikten.

Fristen for å søke om konsesjon fremgår av konsl. § 13, og er satt til fire uker etter at avtalen om overdragelse ble gjort, eller fire uker etter at erververen fikk rådighet til eiendommen. Beslutningsmyndigheten for slike søknader er delegert til kommunene med hjemmel i konsl. § 2.⁹ Dersom konsesjon ikke gis, kan ervervet ikke tinglyses.¹⁰ I tillegg

⁷ Lov av 28. november 2003 nr. 98.

⁸ Ot.prp.nr. 6 (1972-1973) s. 32.

⁹ F28.11.2003 nr. 1401.

¹⁰ Konsesjonsloven § 15.

kan kommunen pålegge den nye eieren å omgjøre overdragelsen.¹¹ Dersom dette ikke gjøres, kan departementet tvangsselge eiendommen.¹²

Konsesjonsloven bygger på at konsesjonsplikten ikke bør omfatte mer enn det som er nødvendig for å styre arealbruk og eierforhold. Dette fordi konsesjonsplikten innebærer en ulempe for eiendomsomsetningen.¹³ Det finnes derfor omfattende unntak fra plikten til å søke konsesjon.

2.1.3 Unntak fra konsesjonsplikten – konsesjonsfrihet

2.1.3.1 Innledning

Konsesjonsfriheten knyttes dels til *eiendommens karakter*, jf. konsl. § 4, og dels til *erverters stilling*, jf. konsl. § 5. Konsl. § 4 unntar blant annet erverv av ubebygde enkelttomter for bolig- eller fritidsformål, og bebygd eiendom der hvor eiendommen ikke overstiger 100 dekar, og ikke har mer enn 20 dekar fulldyrket arealet. Dette medfører at de fleste bolighus, leiligheter og andre mindre bebygde eiendommer faller utenfor konsesjonsplikten. Konsesjonsfrihet på grunn av eiendommens karakter, utløser i utgangspunktet ikke boplikt. Det er derfor konsesjonsfrihet ved *erverters stilling* som er av interesse.

2.1.3.2 Unntak på grunn av erverters stilling

Konsesjonslovens § 5 unntar ulike erverters fra konsesjonsplikten på grunn av deres stilling til overdrager av eiendommen. Av hensyn til avhandlingen er det særlig første ledd nr. 1 og 2 som er av interesse.

¹¹ Konsesjonsloven § 18.

¹² Konsesjonsloven § 19.

¹³ Ot.prp.nr. 79 (2002-2003) punkt 4.4.

2.1.3.2.1 Overdragelse til nærstående

Første ledd nr. 1 omhandler overdragelse til eierens nærstående. Her fremgår det at konsesjon ikke er nødvendig når erververen er:

”eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje,...”.

Erverv mellom ektefeller er dermed konsesjonsfritt. Skjer overføringen under separasjonstiden, er den konsesjonsfri. Er ektefellene skilt, gjelder konsesjonsplikten. Dette gjelder imidlertid ikke dersom overdragelsen skjer som en del av ektefellenes skifteoppgjør.¹⁴ Adoptivbarn er likestilt med biologisk fødte, og overføring til disse vil være konsesjonsfritt. Svogerskap faller bort ved skilsmisse, men består dersom ektefellen dør.

Forutsetningen for at disse personene er unntatt fra konsesjonsplikten, er at overdrager har sitt konsesjonsforhold i orden.¹⁵ Dette vilkåret medfører at der en far kjøper en eiendom og ikke får konsesjon, kan han ikke selge eiendommen videre til sin sønn konsesjonsfritt.

At overdragelser til nærstående er unntatt fra konsesjonsplikten, er begrunnet i hensynet til slektsretten. Konsesjonsfriheten medfører at myndighetene mister kontrollmuligheten ved ervervet. For erverv av jord- og skogseiendom med totalareal over 100 dekar, eller mer enn 20 dekar fulldyrket areal, er konsesjonsfriheten derfor betinget av at erverver bosetter seg på eiendommen i minst 5 år.

Der gjenlevende ektefelle overtar landbrukseiendommen ved felleseieskifte eller uskifte, blir spørsmålet om vedkommende får boplikt på eiendommen. Dette er ikke vurdert av

¹⁴ Austenå (1978) s. 47.

¹⁵ Konsesjonsloven § 5, 1.ledd nr. 1.

lovgiver. Tilhørte eiendommen gjenlevendes rådighetsdel¹⁶, er utgangspunktet etter juridisk teori at overdragelsen ikke utløser boplikt. Men også ellers synes juridisk teori og mene at det er lite naturlig at slik overdragelse skal utløse boplikt.¹⁷ Domstolen vil imidlertid kunne komme til et annet resultat. Dersom landbrukseiendommen var avdødes særeie¹⁸, vil overdragelsen trolig utløse boplikt.¹⁹

2.1.3.2.2 Overdragelse til odelsberettigede

Etter konsl. § 5, 1. ledd nr. 2 er odelsberettigede til eiendommen fritatt fra konsesjonsplikten. Odelsrett er en privatrettslig særrett for den slekt som gjennom en viss tid har eid en landbrukseiendom, og er beskyttet gjennom grunnloven.²⁰ Odelsretten er personlig, og reguleres av odelsloven²¹. Hvem som har odelsrett og prioritetsrekkefølgen mellom disse, følger henholdsvis av odelslovens kapittel II og kapittel III.

Grunnlovsbeskyttelsen og hensynet til slektsretten er bakgrunnen for at odelsberettigede er unntatt fra konsesjonsplikten. Dersom det skulle være opp til et administrativt organ å vurdere om odelsberettigede skulle få bruke odelsretten eller ikke, ville det etter lovgivers mening i praksis medføre en opphevelse av odelsretten.²²

Etter odl. § 27, 1. og 2. ledd har erverver ”*plikt*” til å bosette seg på eiendommen. Odelsrett medfører derfor ikke noe unntak fra boplikten. Der eiendommen er overtatt ved aktiv bruk av odelsretten, det vil si ved odelsløsning, er boplikten 10 år. Dette medfører en dobbel så lang boplikt som ved frivillige erverv etter odelsloven, eller erverv etter konsesjonsloven, hvor den lovbestemte boplikten er 5 år.

¹⁶ Ekteskapsloven kap. 6.

¹⁷ Rygg (2002) s. 176.

¹⁸ Ekteskapsloven kap 9.

¹⁹ Rygg (2002) s. 176.

²⁰ Lov av 17. mai 1814 § 107.

²¹ Lov av 28. juni 1974 nr. 58.

²² NOU 1972:22 s. 73-74.

2.2 Oppsummering

Der konsesjonsfriheten er betinget av boplikt, og erverver ikke oppfyller denne, er vedkommende ikke lengre dekket av unntaket fra konsesjonsplikten. Vedkommende må dermed søke konsesjon. Nærmere redegjørelse for innholdet i den lovbestemte boplikten og erververs adgang til å søke fritak fra denne, foretas i punkt 4.

Det er lang praksis for at konsesjon gis på vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen.²³ Blir boplikt satt som vilkår, gjelder de samme regler som for lovbestemt boplikt når det angår innhold og fritak. Redegjørelsen nedenfor vil i så måte være relevant også for slike tilfeller.

Videre kan boplikt oppstå på andre eiendommer som i utgangspunktet er konsesjonsfrie, dersom kommunene har nedsatt konsesjonsgrense. Jeg har innledningsvis, i det vesentligste, avgrenset min avhandling mot denne form for boplikt, men vil gi en kort redegjørelse i punkt 6.

²³ Se punkt 5.

3 Hvordan og hvorfor har vi fått reglene om boplikt?

3.1 Innledning

For å kunne gi en nærmere fremstilling og vurdering av dagens regler, er det nødvendig med et historisk tilbakeblikk. Dette vil kunne begrunne dagens regler.

3.2 Regler om boplikt før odelsloven og konsesjonsloven av 1974

3.2.1 Skogkonsesjonsloven av 18. september 1909 nr. 5.

Hovedregelen etter skogkonsesjonsloven var i utgangspunktet at utenlandske statsborgere ikke kunne erverve skogeiendom i Norge konsesjonsfritt dersom eid skogareal i en kommune utgjorde mer enn 100 hektar²⁴.²⁵ Norske statsborgere var i utgangspunktet fritatt for konsesjon. Dersom en norsk statsborgers totale skogareal i kommunen over 500 hektar eller en tiendedel av kommunens totale skogareal, og erververen var under 21 år eller utenbygdsboende, måtte han imidlertid søke om konsesjon.²⁶ Dersom en utenbygdsboende erverver avga erklæring om at han skulle bosette seg på eiendommen, og drive den i så lang tid som det var nødvendig for å utbringe to års sammenhengende fast opphold i kommunen, var ervervet konsesjonsfritt.²⁷ Ble bo- og driveplikten misligholdt, falt erklæringen bort og ervervet ble konsesjonspliktig.

²⁴ 1 hektar = 10 dekar.

²⁵ Skogkonsesjonsloven § 2.

²⁶ Skogkonsesjonsloven § 3.

²⁷ Skogkonsesjonsloven § 6, 2.ledd.

Norske statsborgere som ervervet eiendom ved arv, ekteskap, odelsløsning eller annen overdragelse fra slektning, var unntatt fra konsesjonsplikten.²⁸ Denne konsesjonsfriheten var ikke betinget av boplikt.

3.2.2 Jordkonsesjonsloven av 10. desember 1920 nr. 3

Etter jordkonsesjonsloven § 1, 1. ledd, var hovedregelen at kun staten og kommunen eiendommen lå i kunne erverve eiendomsrett til dyrket mark konsesjonsfritt. Etter 3. ledd kunne imidlertid norske statsborgere som var innenbygdsboende i kommunen, og som totalt ikke eide over et visst areal i vedkommende kommune, erverve konsesjonsfritt. Bodde erverver ikke i kommunen, kunne vedkommende sende erklæring om bosetting. Dersom erklæringen ble sendt innen ett år etter avslutningen av kjøpekontrakten, og gikk ut på at vedkommende skulle bo og drive eiendommen i så lang tid det var nødvendig for å utbringe 5 års sammenhengende fast opphold i kommunene, ble en regnet som innenbygdsboende og ervervet var konsesjonsfritt.²⁹

I likhet med skogkonsesjonsloven, var erverv av fast eiendom fra slekt konsesjonsfritt og ikke betinget av boplikt.³⁰

3.2.3 Skjønnsloven av 1. juni 1917 nr. 1

For odelsberettigede var det ikke boplikt før 1974. Etter skjønnsloven § 76 fikk imidlertid odelsløseren driveplikt i 3 år. Ved overtagelse på odelsløsning var denne bestemmelsen et hinder mot å overdra "til eie eller bruk". Eier kunne verken forpakte eller leie bort jordvei eller hus for kortere eller lengre tid, men det var ikke noe krav om at eier bosatte seg på eiendommen. Eier kunne drive eiendommen ved gårdsbestyrer så lenge driften skjedde for eiers regning. Dersom bruken i det vesentlige var overlatt til en annen og denne skjedde for

²⁸ Skogkonsesjonsloven § 6, 1. ledd.

²⁹ Jordkonsesjonsloven § 3, 1. ledd.

³⁰ Jordkonsesjonsloven § 6.

fremmed regning, var driveplikten ikke oppfylt.³¹ Hensynet bak bestemmelsen var at odelssøkeren ikke skulle opptre som stråmann for andre og på den måten misbruke odelsretten.³²

3.3 Regler om boplikt etter 1974

3.3.1 Konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19

Da konsesjonsloven trådte i kraft 1. januar 1975, falt skog- og jordkonsesjonsloven bort, sammen med myrkonsesjonsloven³³ og fjellkonsesjonsloven³⁴. Konsesjonsloven kom på bakgrunn av et ønske om å revidere de tidligere konsesjonslover. Dette medførte en mer samordnet behandling av de fleste eiendomserverv.

Utgangspunktet ble at alt erverv av fast eiendom ble konsesjonspliktig, uansett om erverver var norsk eller utenlands statsborger. Riktig nok med noen unntak som nevnt tidligere i punkt 2.1.3.

Ved konsesjonsloven av 1974, ble bo- og driveplikten videreført som betingelse for konsesjonsfritt erverv. Nytt var imidlertid at bo- og driveplikt også skulle gjelde for overdragelser mellom slekt. Bopliktens varighet ble satt til 5 år.

Da konsesjonsloven av 1974 ble vedtatt, inneholdt den også et unntak fra konsesjonsplikt dersom man var sameier i eiendommen fra tidligere. Ved utvidelse av sameiepart ble det ikke pålagt boplikt som betingelse for konsesjonsfriheten. Bakgrunnen for denne regelen var at man så på sameierforhold i jord- og skogbrukseiendommer som uheldige og ville legge forholdene til rette for at slike sameierforhold kunne avvikles så enkelt som mulig.³⁵

³¹ RG. 1952 s. 564.

³² Voss (1966) s. 177.

³³ Lov av 25. juli 1913 nr. 10.

³⁴ Lov av 27. august 1915.

³⁵ Innstilling til lov om fast eiendom s. 49.

På bakgrunn av denne bestemmelsen ble det i 1974 opprettet en rekke sameier, nettopp for å unngå boplikt. Ved Ot.prp.nr. 75 (1976-1977) ble regelen foreslått opphevet.³⁶ Regelen ble opphevet ved endringslov av 26. mai 1978 nr. 36.

Dette medfører at selv om en er sameier i eiendommen fra før, må en nå søke konsesjon når en erverver sameieandeler, med mindre det er konsesjonsfritt på grunnlag av slektskap eller odel. Er ervervet konsesjonsfritt, vil det utløse boplikt.³⁷

I 2001 ble bosettingshensynet tatt inn i konsesjonslovens formålsparagraf. Det medførte en innstramming i reglene om dispensasjonsadgang, idet bosettingshensynet skulle veie tungt i vurderingen av om fritak skulle gis. I tillegg medførte det en større adgang til å sette boplikt som vilkår for konsesjon.

Ved samme lovendring ble også innholdet i boplikten lovregulert gjennom en ny § 6a. Bakgrunnen var at en positiv lovregulering av innholdet ville gi klarere regler til beste for de boplikten gjaldt. Myndighetene ville unngå en tilfeldig håndheving av reglene. Boplikten skulle bli mer reell. Noen endring i reglene om boplikt medførte § 6a imidlertid ikke, idet regelen var en kodifisering av gjeldende rett.³⁸

3.3.2 Odelsloven av 28. juni 1974 nr. 58

Boplikten kom først inn i odelsretten med odelsloven av 28.juni 1974 nr. 58, og må kunne sies å være en av de viktigste endringene i den nye loven. Boplikten var personlig for enhver odelsberettiget som overtok odelseiendom. Lovutvalgets intensjon var i utgangspunktet at bo- og driveplikt kun skulle innføres der hvor erverver overtok eiendommen ved odelsløsning. De mente bo- og driveplikten måtte være et minstevilkår for

³⁶ Side 5-6.

³⁷ Se punkt 4.3.2.2

³⁸ Ot.prp.nr. 33 (2000-2001) s. 58

odelsløsning, idet det ville hindre misbruk av løsningsretten.³⁹ Departementet gikk lengre og innførte bo- og driveplikt på alle eiendomsoverdragelser der erverver har odelsrett, uansett på hvilket grunnlag ervervet skjer (arv, gave, tvangssalg, skifte, kjøp med mer). Bakgrunnen for dette var at konsesjonsloven innførte regler om bo- og driveplikt ved alle former for erverv.⁴⁰ Ved odelsløsning ble bo- og driveplikten satt til 10 år, og 5 år ved odelsoverdragelse ellers.

Odelsoven er blitt endret noen ganger siden 1974. En viktig endring er heving av arealgrenser i forhold til hva som regnes som odelseiendom. Dette har medført at færre eiendommer er odelseiendommer, og dermed at færre landbrukseiendommer er pålagt boplikt. Videre er det gjort unntak fra den personlige driveplikten der hvor eiendommen ikke er ervervet ved odelsløsning.⁴¹ For å forhindre at lempingen av den personlige driveplikten skulle svekke boplikten, ble bosettingshensynet lovregulert ved lovendring i 1995.⁴² Landbrukseiendom som boplass har dermed fått større samfunnsmessig betydning.

3.3.3 Ny konsesjonslov av 28. november 2003 nr. 98

Konsesjonsloven av 28. november 2003 trådte i kraft 1. januar 2004.⁴³ Endringene i den nye loven omhandlet ikke boplikten direkte, men blant annet heving av arealgrensene for konsesjonspliktig erverv av bebygd eiendom. Bakgrunnen for arealhevingen var ønske om en forenkling av konsesjonsloven, samt en friere omsetning av mindre landbrukseiendommer.

Dette medførte at boplikten omfattet færre landbrukseiendommer enn tidligere.

³⁹ NOU 1972:22 s. 41.

⁴⁰ Ot.prp.nr. 59 (1972-73).

⁴¹ Odelsoven § 27, 5.ledd.

⁴² Ot.prp.nr. 72 (1993-1994) s. 70.

⁴³ Ot.prp.nr. 79 (2002-2003).

3.4 Hensyn

3.4.1 Hensynene bak konsesjonsreglene

Hensynet bak konsesjonsbestemmelsene har endret seg etter hvert som tiden har gått. Til å begynne med var konsesjon begrunnet i et ønske om å kontrollere utenlandske statsborgeres erverv av fast eiendom i Norge. Nasjonale synspunkter som å bevare landets naturressurser for landets egne borgere stod sterkt. Konsesjonsloven skal i dag regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom, uavhengig av om erverver er utenlandsk eller norsk statsborger. Enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommene. Konsesjonslovens formål er å oppnå et effektivt vern av landets produksjonsareal, og sikre eierforhold som er mest gagnlige for samfunnet. Formålsbestemmelsen⁴⁴ angir rammen for de avgjørelser som kan tas i medhold av loven:

”Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest ganglige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. hensynet til bosettingen.”

Som det følger av lovteksten er oppstillingen ikke uttømmende, og andre hensyn vil kunne tillegges vekt.

3.4.2 Spesielt om hensynet bak reglene om boplikt

Ved innføringen av boplikten ønsket lovgiveren å forhindre at de erververe som i prinsippet var fritatt fra konsesjonsplikten, ikke bosatte seg på landbrukseiendommene. Ønsket var et

⁴⁴ Konsesjonsloven § 1.

selvstendig bondesamfunn, der eieren levde av og bodde på eiendommen.

Hovedbegrunnelsen bak reglene om boplikt etter konsesjonsloven, er derfor å sikre at landbrukseiendommer over en viss størrelse, eies og bebos av eieren. I dette ligger hensynet til å holde landbruksareal i hevd, sikre bosettingen og sikre en kostnadseffektiv drift.⁴⁵ Begrunnelsen er at lokalt eierskap til naturressursene fører til bedre utnyttelse av eiendommens ressurser til beste for lokalsamfunnet.⁴⁶ Utflytting fra bygdene er stadig mer utbredt og bosettingshensynet har med tiden blitt mer og mer fremtredende.

I forhold til odelsloven, er boplikten først og fremst begrunnet i et ønske om å forhindre at aktive eiere blir fortrenget på en uheldig måte.⁴⁷ Boplikten var derfor, som nevnt ovenfor, i utgangspunktet kun foreslått innført som et minstevilkår for odelsløsning. Boplikten fulgte da av rettferdighetsbetraktninger. Innføringen av boplikt ved erverv av odelseiendommer uansett ervervsgrunnlag, skjedde på grunn av konsesjonslovens bestemmelser om boplikt, og begrunnelsen er derfor stort sett den samme. Bosettingshensynet er særlig fremtredende for begge regelsett. Odelsloven har ingen formålsbestemmelse slik som konsesjonsloven, men grunntanken i odelsinstituttet er å verne om bøndernes eiendomsrett til jorda de dyrker og driver.⁴⁸ Boplikten skal også være et virkemiddel for å holde prisene på landbrukseiendommer nede slik at folk som vil bo og drive en landbrukseiendom har råd til å kjøpe.

⁴⁵ Rundskriv M-2/2004 punkt 9.2.

⁴⁶ St.meld.nr. 19 (1999-2000) s. 80.

⁴⁷ NOU 1972:22.

⁴⁸ NOU 1972:22 s. 41.

4 Lovbestemt boplikt på landbrukseiendommer

4.1 Innledning

Utgangspunktet er som nevnt at konsesjonsplikten gjelder for erverv av fast eiendom uansett størrelse. Som påpekt ovenfor er det gjort unntak fra dette utgangspunktet ved at enkelte erverv er gjort konsesjonsfrie. Temaet i den videre drøftelsen vil være de konsesjonsfrie erverv som er betinget av lovbestemt boplikt. Lovbestemt boplikt oppstår bare ved erverv av jord- og skogbrukseiendommer (heretter omtalt med fellesbetegnelsen ”landbrukseiendommer”).

I forhold til konsesjonsloven, er arealet på eiendommen det avgjørende for om konsesjonsfriheten er betinget av boplikt. Etter gjeldende regler er denne grensen på 100 dekar totalareal, eller mer enn 20 dekar fulldyrket mark. Hva som regnes som odelseiendom følger av odl. §§ 1 og 2. For det første må eiendommen kunne ”nyttast til landbruksdrift”. For det andre må eiendommen være av en viss størrelse. Eiendommen må etter odl. § 2 ha et jordbruksareal på minst 20 dekar eller minst 100 dekar produktiv skog. Er eiendommen på mellom fem og 20 dekar kan den være en odelseiendom dersom den har så mye ”anna areal, rettar og lunnende” at den produksjonsmessige verdi tilsvarer 20 dekar jordbruksareal. I odl. §§ 3, 4, 5, 22 og 24 er det unntak fra dette utgangspunktet.

I den videre fremstillingen vil det bli lagt til grunn at eiendommen oppfyller ovennevnte vilkår. I praksis vil det kunne oppstå en del grensetilfeller hvor eiendommen er i nedre skikt for landbruk. Det kan få betydning for om boplikt skal pålegges, eventuelt om fritak skal gis.

4.2 Når inntre boplikten?

4.2.1 Utgangspunkt

Boplikten inntre 1 år etter at vedkommende er blitt eier av eiendommen. Når ettårsfristen regnes fra, er avhengig av ervervsmåten. I forhold til utgangspunktet ved de forskjellige ervervsmåtene, viser jeg til Rygg og Skarpnes, *Odelsloven* (2002) s. 141-142.

For at fristen skal inntre, må imidlertid erververen ha blitt eier av eiendommen. Når dette skjer kan være vanskelig å fastslå.

4.2.2 Når er man eier?

Ved kjøp av løsøre gjenstander er det sjelden vanskelig å avgjøre når man blir eier. Varen leveres stort sett mot betaling, og eierskapet skiftes da. Ved fast eiendom blir overgangen ofte mer komplisert. En eiendomsoverdragelse knytter til seg en rekke funksjoner, og disse kan gå over på forskjellige tidspunkter. Eiendomsretten kan ha gått over som en sum av disse funksjonene, eller den kan ha gått over ved en bestemt handling.

Verken odelslovens eller konsesjonslovens bestemmelser om boplikt gir noen indikasjon på når man er blitt eier. I odl. § 60, 2. ledd, 1. punktum heter det imidlertid:

”Som eigar reknast den som har overtatt eigedomen ved bindande avtale, eller som på anna rettsgrunnlag er blitt eigar.”

Bestemmelsen regulerer en odelsberettigets rett til å ta ut odelsstevning mot eieren. I Rådsegn 11 s. 18-19, angående eierforholdet etter odl. § 60, heter det at ”vedkomande må ha ”ervert” eigedomen.” Av samme uttalelse fremgår det at tinglysning ikke er noe vilkår. I så fall vil en kunne latt være å tinglyse, og på den måten unngå boplikt. Allikevel er tinglysning regelmessig det formelle tegnet på at vedkommende har blitt eier.

I forhold til om eiendommen er overtatt, er det avgjørende om vedkommende i forhold til sin hjemmelsmann, har fått eierrådigheten. Det er den privatrettslige eierposisjon som er avgjørende.⁴⁹ Det må foreligge et definitivt erverv. I juridisk teori slår Falkanger fast at ervervet må gjelde så mange eierbeføyelser at det er naturlig å tale om erverv av eiendomsrett.⁵⁰ Det må være det reelle eierforholdet som er avgjørende, ikke terminologien partene har valgt.

Tvil kan oppstå der hvor eldre generasjon forbeholder seg så mange bruksrettigheter på eiendommen at erververs disposisjonsrett blir minimal. Dette var oppe for Høyesterett i Rt. 1960 s. 587. Her skjøttet en far eiendommen over til sine to sønner, men forbeholdt seg bruksrett til eiendommen på ubestemt tid. Etter overskjøtingen giftet faren seg på ny og fikk en datter. Etter farens død mente datteren og den gjenlevende hustruen at eiendommen skulle inngå i boet idet overskjøtingen var proforma. Høyesterett kom til at det skulle mye til for å legge til grunn et annet eierforhold enn det som fremgikk av grunnboken. Tross i at faren hadde bodd på og drevet eiendommen, fant retten ikke grunnlag for at realiteten var en annen enn det som fremgikk av grunnboken.

Spørsmålet om hvem som er reell eier, kan også komme opp der hvor en leietaker har fått omfattende rådighet over eiendommen. Et slikt tilfelle var oppe i Rt. 1971 s. 238. Her hadde eierne (Ostrem) av en jordbrukseiendom inngått leiekontrakt med Eriksen som under visse forutsetninger fikk rett til skjøtte etter 20 år. En odelsberettiget gikk til løsnings sak, idet han mente at Eriksen i virkeligheten var blitt eier. Spørsmålet for Høyesterett var om bortleieforholdet ga Eriksen en så vidtgående rådighet at det reelt sett måtte likestilles med avhending.

⁴⁹ Rygg (2002) s. 267.

⁵⁰ Falkanger (2000) *Tingsrett* s. 72.

Førstvoterende uttaler at det avgjørende for dette spørsmålet, er ”i hvilken utstrekning Ostrem har beholdt faktisk og rettslig rådighet over eiendommen, med den følge at de kan hindre eller angripe Eriksens disposisjoner over den.”⁵¹

Høyesterett konkluderte med at det var slike begrensninger i Eriksens rådighet over eiendommen, og at Ostrem hadde beholdt rådighet i så vidt omfang at eiendomsretten ikke hadde gått over.⁵² I det vesentligste sluttet Høyesterett seg til lagmannsrettens begrunnelse.

Det avgjørende for lagmannsretten, var at utleier fortsatt hadde grunnbokshjemmel til eiendommen. Eriksen trengte dermed hjemmelhavers samtykke for å kunne selge, bortfeste eller ta opp lån med pant i eiendommen. Eriksen hadde ikke fått den juridiske eierrådigheten over eiendommen.

I RG 1944 s. 64 overskjøt en far en landbrukseiendom til to av sine sønner like før han selv gikk konkurs. Konkursboet fikk omgjort overdragelsen, og eiendommen ble en del av boet. Den ene sønnen gikk til odelssøksmål. Retten kom til at konkursboet ikke ble ansett som eier av landbrukseiendommen, idet boet bare hadde en rådighetsrett så lenge konkursen varte.

4.3 Hva innebærer boplikten?

4.3.1 Innledning

Innholdet i boplikten er det samme, uavhengig av om plikten følger etter odelsloven eller konsesjonsloven. Jeg foretar derfor ikke et skille på boplikten etter de nevnte lover under dette punktet.

⁵¹ Side 240.

⁵² Side 241.

Kravet om personlig boplikt og kravet om at erverver er bosatt på eiendommen vil bli drøftet separat, i henholdsvis punkt 4.3.2 og 4.3.4.

4.3.2 Plikten er personlig

4.3.2.1 Generelt

Hovedregelen er at boplikten er personlig. Det er eieren selv som blir pålagt boplikt, jf. ”[d]en som tek over” og ”erververen bosetter seg”.⁵³

Uttalelser fra departementet, viser imidlertid at regelen ikke er absolutt.⁵⁴ I praksis er samme syn lagt til grunn:

I sak 01/06 ved fylkeslandbruksstyret i Østfold,⁵⁵ fikk en far oppfylle sønnens boplikt. Søker overtok landbrukseiendommen etter sine foreldre og søkte om fritak fra personlig boplikt mot at hans foreldre bosatte seg på eiendommen. Aremark kommune ga avslag på søknaden og søker klagde vedtaket inn for fylkeslandbruksstyret. Fylkeslandbruksstyret tok klagen til følge idet verken tilknytning, livssituasjon eller bosettingshensynet talte mot fritak. Angående bosettingshensynet ble det særlig lagt vekt på at foreldrene skulle flytte til landbrukseiendommen og bosette seg der i minst fem år. Videre ble det lagt avgjørende vekt på at de var aktive i bygda gjennom lag og foreninger.

I sak nr. 14/2008 ved landbruksstyret i Oppland var det spørsmål om utleie av sokkelleilighet til langtidsleietaker som hadde arbeid i kommunen kunne være tilstrekkelig til å oppfylle boplikten. Fylkesmannen godkjente ikke dette, men påpekte at klager kunne søke kommunen om å oppfylle boplikten ved at andre bosatte seg på eiendommen.

⁵³ Odelsloven § 27, 2.ledd og konsesjonsloven § 5, 2.ledd.

⁵⁴ Rundskriv M-2/2004 punkt 4.4.

⁵⁵ Saksarkivnummer 06/1278.

Etter dagens regler *kan* dermed boplikten oppfylles av andre enn eieren. For at dette skal kunne skje må eieren som hovedregel søke om fritak fra den personlige boplikten. Lovens ordlyd er dermed i praksis lempet. Avgjørelsen angående fritak skal skje på bakgrunn av en helhetsvurdering hvor fritaksmomentene kommer til anvendelse. For nærmere gjennomgang av disse momentene, se punkt 4.6.2.

4.3.2.2 Særlig om sameiere

Dersom erverver av en sameiepart ikke er medeier fra før, gjelder de vanlige konsesjonsreglene og erververen må søke om konsesjon. I konsesjonsvurderingen er det eiendommens totale areal som skal legges til grunn, fordi erververen får en ideell andel i hele sameie-eiendommen. I og med at en slik overføring utløser krav om konsesjon på samme måte som om hele eiendommen hadde blitt overført, er det rimelig at også unntakene får anvendelse. En mor vil for eksempel kunne overføre sin sameieandel konsesjonsfritt til sin datter.

Problemene i forhold til regelverket oppstår der hvor det er snakk om en landbrukseiendom av en slik størrelse at konsesjonsfriheten er betinget av boplikt. I og med at den lovbestemte boplikten er personlig, er i utgangspunktet alle sameierne pålagt bosetting på eiendommen. Privatrettslige avtaler om disposisjonsrett av bygningene, kan føre til at det blir vanskelig for alle sameierne å bosette seg på eiendommen. Der hvor dette er tilfellet, er ikke betingelsen for konsesjonsfritt erverv tilstede, og sameierne som ikke bor på eiendommen, må søke om fritak eller utsettelse av boplikten.⁵⁶

4.3.2.3 Særlig om juridiske personer

I enkelte tilfeller kan for eksempel et aksjeselskap være interessert i å erverve en landbrukseiendom. Juridiske personer har ikke odelsrett og kan heller ikke være i slekt med erverver. Overdragelse av en landbrukseiendom til et selskap er derfor ikke konsesjonsfritt,

⁵⁶ Rygg (2002) s. 141.

og det vil heller ikke oppstå lovbestemt boplikt. Juridiske personer må dermed søke om konsesjon ved erverv av landbrukseiendommer. I konsesjonsvurderingen vil bosettingshensynet komme inn som et moment. Ut i fra at selskapet ikke vil kunne oppfylle en personlig boplikt, kan personlig boplikt ikke bli satt som konsesjonsvilkår.

For en nærmere redegjørelse av boplikt som konsesjonsvilkår, se punkt 5.

4.3.3 Kravet til opphold

4.3.3.1 Utgangspunkt

Tidligere var det avgjørende for om boplikten var oppfylt at eieren hadde eiendommen som sin ”reelle bolig”, underforstått av eiendommen var vedkommendes virkelige hjem. Etter lovreguleringen av bopliktens innhold, er dette fortsatt utgangspunktet.⁵⁷ Kriteriet har imidlertid fått svekket betydning, idet folkeregistrering nå er lovenes hovedregel.⁵⁸

Noen klar indikasjon på hva som ligger i ”reell bolig”, gir verken lovens ordlyd eller forarbeidene. Ved lovreguleringen av innholdet i boplikten ble det imidlertid fastslått at vurderingen av hva som var eierens reelle bosted, skulle skje ut i fra en helhetsvurdering i samsvar med gjeldende praksis.⁵⁹ Forarbeidene sier ingenting om hvilke momenter som skal vektlegges, og ved grensetilfeller blir denne vurderingen svært skjønnsmessig.

At vedkommende overnatter minst 50 % av året på eiendommen, er etter eldre rettspraksis i utgangspunktet ikke nok for at eiendommen skal regnes som reell bolig dersom dette er eneste tilknytningsfunksjon. Omvendt har 200 overnattingsdøgn blitt godkjent der hvor eieren har andre sterke tilknytninger.⁶⁰ Slike tilknytninger vil kunne være lokalsamfunnets oppfatning av om eieren er bosatt, eierens aktivitet i lokalsamfunnet, og bruk av

⁵⁷ Odelsloven § 27, 2.ledd og konsesjonsloven § 6, 1.ledd.

⁵⁸ Se punkt 4.3.3.2.

⁵⁹ Ot.prp.nr 33 (2000-2001) s. 60.

⁶⁰ LG-1995-507.

lokalsamfunnets servicetilbud. I Rt. 1997 s. 1099 kom Høyesterett, etter en konkret vurdering, frem til at mangel på disse tilknytningsfunksjonene ikke var avgjørende for om vedkommende reelt sett var bosatt på eiendommen,⁶¹ og la til grunn av vedkommende hadde oppfylt boplikten.

Hvilke momenter som skal vektlegges og hvilken vekt de skal ha, må derfor avgjøres i hvert konkrete tilfelle.

4.3.3.2 Hovedregel: "Reell bolig" er der vedkommende er registrert bosatt

Som en hovedregel fremgår det både i odelsloven og konsesjonsloven at eiendommen er eierens reelle bolig når vedkommende er registrert bosatt på eiendommen etter folkeregistreringsloven.⁶² Det er verdt å merke seg at bestemmelsene i denne loven skal ivareta andre hensyn enn boplikt på fast eiendom.

Regler om hvor en person anses bosatt er regulert i forskrift om folkeregistrering,⁶³ med hjemmel i folkeregistreringsloven. Hovedregelen er her at personer anses bosatt der de tar sin "regelmessige døgnhvile", jf. § 5-1, 1. ledd. Vurderingen her vil være om vedkommende har til hensikt å ta eiendommen som varig oppholdssted. Som varig opphold regnes opphold over 6 måneder.⁶⁴

Problemet oppstår der hvor vedkommende tar sin døgnhvile skiftevis på to steder. Har vedkommende to eiendommer, anses han bosatt på den eiendommen han tar sin "overveiende døgnhvile". Hva som ligger i dette begrepet sier forskriften ingenting om.

⁶¹ Side 1106.

⁶² Lov av 16. januar 1970 nr. 1.

⁶³ F09.11.2007 nr 1268.

⁶⁴ Jf. forskriften § 5-1, 2. ledd.

Ved to likeverdige boenheter vil det etter praksis være avgjørende hvor vedkommende tilbringer det meste av sin døgnhvile. Ett døgns overvekt på en av eiendommene er nok til at dette blir ansett som vedkommendes faste bosted.⁶⁵ Det er kun faktisk opphold på eiendommen som skal tillegges betydning. Opphold på feriesteder og fritidseiendommer regnes ikke med.⁶⁶

For personer som på grunn av arbeid, studier eller verneplikt, ikke kan oppfylle kravet om overveiende døgnhvile, er det gjort unntak fra kravet til døgnhvile i forskriften §§ 5-4, 5-5 og 5-6.

4.3.3.3 Unntak: Der hvor vedkommende ikke oppfyller kravene til folkeregistrering

4.3.3.3.1 Eieren har ektefelle med eller uten egne barn

Der eieren har ektefelle og egne barn, regnes vedkommende bosatt der familien har etablert sitt felles hjem. Det ”felles hjem” er der ektefellene til sammen har sin overveiende døgnhvile.⁶⁷ Vurderingen er her den samme som ovenfor. Der hvor den ene har flyttet ut og besøk i tidligere felles hjem bare skjer sporadisk, regnes det felles hjem som oppløst.⁶⁸

I forskrift om folkeregistrering er registreringsmyndigheten gitt adgang til å dispensere fra nevnte hovedregel dersom ”særlige grunner foreligger”. Etter uttalelse fra skatteetaten vil dette kunne være tilfellet der hvor eieren er uten egne barn, og han og hans ektefelle ikke har opprettet felles hjem, eller der ektefellene lever adskilt uten å være separert.⁶⁹ Det er imidlertid sjelden slike unntak gis.

⁶⁵ Skatteetaten (2008).

⁶⁶ LA-2007-871.

⁶⁷ Forskriften § 5-3, 1.ledd.

⁶⁸ Forskriften § 5-3, 3.ledd.

⁶⁹ Skatteetaten (2008).

Dagens hovedregel om folkeregistrering medfører at der ektefellen ikke kan eller vil bosette seg på den ervervede eiendommen, har ikke eieren mulighet til å oppfylle boplikten. Av den grunn er det gjort unntak fra kravet til folkeregistrering.⁷⁰

Dersom kravet til registrering ikke er oppfylt på grunn av at øvrig husstand er bosatt et annet sted, har eieren likevel eiendommen som sin reelle bolig dersom vedkommende selv ”over tid” overnatter minst 50 % på eiendommen.⁷¹ ”Over tid” henviser ikke til en jevn fordeling av overnattingene hele året, men året under ett. Eieren kan i løpet av et år overnatte sammenhengende 50 % på eiendommen og de resterende 50 % et annet sted.

For at unntaket fra registrering skal komme til anvendelse kreves det, i tillegg til 50 % overnatting, at eieren gir skriftlig melding til kommunen om hvordan boforholdene skal løses. Fristen for innsending av denne meldingen er ett år.⁷² Begrunnelsen for dette vilkåret er at eieren og myndighetene tidlig blir oppmerksomme på hvordan bosettingen skal løses, og på den måten får ordnet opp i tilstilfeller. Dersom kommunen har mistanke om at planen ikke følges, anbefaler departementet at kommunen ber om redegjørelse fra eieren.⁷³ Konesjonsloven pålegger ikke eier en slik opplysningsplikt, og det foreligger heller ingen særlige sanksjonsmuligheter. En unnlattelse på å svare kan imidlertid føre til at kommunen følger opp saken med de ordinære misligholdsbeføyelsene.⁷⁴

4.3.3.3.2 Eieren har samboer med eller uten egne barn

Der hvor eieren har samboer, kan han og hans samboer være registrert bosatt hver for seg. Ulempen ved dette er at de ikke blir betraktet som samboere etter andre lover.⁷⁵

⁷⁰ Odelsloven § 27, 3.ledd og konsesjonsloven § 6, 2.ledd.

⁷¹ Odelsloven § 27, 4.ledd og konsesjonsloven § 6, 4.ledd.

⁷² Odelsloven § 27, 4.ledd og konsesjonsloven § 6, 4.ledd.

⁷³ Jf. *Veileder om bosetting*, punkt 2.

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/Tema/landbrukseiendommer/bosetting.html?id=446216>

⁷⁴ Se punkt 4.7.

⁷⁵ Jf. for eksempel Husstandsfellesskaploven.

Har eieren opprettet felles hjem med sine barn, regnes han som bosatt der barna tar sin overveiende døgnhvile, så sant barna ikke flytter ut av det felles hjem.⁷⁶

4.3.4 Må eier være bosatt "på" eiendommen?

4.3.4.1 Ordlyd og forarbeider

Etter odl. § 27 må erververen "busette seg på eiegen". Ut ifra en ren språklig forståelse av ordlyden innebærer det at boligen må ligge på selve eiendommen. Dette gjelder også skogseiendommer uten bebyggelse. Av forarbeidene fremgår det imidlertid at eieren kan anses bosatt på eiendommen dersom han har sitt hus i nabolaget.⁷⁷

Det er verdt å merke seg at reservasjonen i forarbeidene ikke er nedfelt i lovteksten. Spørsmålet er derfor hvor absolutt lovens regel skal forstås.

I rundskriv M-2/2004 er det lagt til grunn at boplikten kan ansees oppfylt dersom eieren bor på tomt som er fradelt eiendommen.⁷⁸ Videre er boplikten ansett oppfylt når erververen bor på naboeiendommen så lenge bo- og driveplikten varer. Noen nærmere definisjon av "naboeiendom" gir rundskrivet imidlertid ikke. Hvordan reglene blir tolket, vises dermed best gjennom praksis.

4.3.4.2 Rettspraksis

RG 1980 s. 983.

Saken gjaldt spørsmål om odelsløsning på grunnlag av påstått mislighold av bo- og driveplikten. Rettens ene vurderingstema var om vedkommende oppfylte boplikten ved å bo på en annen landbrukseiendom 3 km unna. Vedkommende drev eiendommene som en

⁷⁶ Forskriften § 5-3, 2.ledd.

⁷⁷ NOU 1972:22 s. 71-72.

⁷⁸ Rundskrivet presiserer ikke hva som ligger i fradelt tomt. Se min vurdering i punkt 4.7.2.4.

driftsenhet, men både herredsretten og lagmannsretten kom til at boplikten ikke var oppfylt. Begrunnelsen var at eiendommene lå for langt fra hverandre. Dette selv om eiendommenes utmark grenset til hverandre på et par steder.⁷⁹

Rt. 1989 s. 447

Saken gjaldt krav om odelsløsning fra A mot B. A fikk medhold i lagmannsretten, og B anket saken til Høyesterett. B bestred odelsløsningen på to selvstendige grunnlag. Et av grunnlagene var at A ikke ville etterkomme kravet i odelsloven § 27 om å bosette på eiendommen. A på sin side mente at boplikten måtte anses oppfylt ved at hun ble boende på naboeiendommen. Denne eiendommen tilhørte hennes mann, og eiendommene ville bli drevet sammen.

Høyesterett kom til at boplikten var oppfylt og at en ikke kunne tolke loven så strengt at erverver måtte bosette seg ”på eiegen”. Høyesterett uttaler på side 454:

”En familie som driver et gårdsbruk med flere deler, kan ikke bo på mer enn en av dem. I dette tilfelle er det helt åpenbart det eneste hensiktsmessige er at driften av odelseiendommen skjer fra Pudseth, og da må boplikten anses overholdt så lenge [A] bor på Pudseth og eiendommene drives sammen. Det er derfor etter mitt syn ikke nødvendig med dispensasjon, og departementets avslag på dispensasjonssøknaden får dermed ingen betydning.”

Eiendommen lå i dette tilfellet med 200 meters avstand, til forskjell fra RG 1980 s. 983 hvor eiendommene lå 3 km fra hverandre.

RG 2008 s. 358

Her var spørsmålet om boplikten var vesentlig misligholdt.

⁷⁹ Side 987.

A overtok eiendommen X fra foreldrene i 1991, men bosatte seg ikke på eiendommen fordi han eide, og bodde på, odelseiendommen Y fra før. Foreldrene betinget seg borett på X så lenge de kunne klare seg selv. A søkte dispensasjon etter overtakelsen og fikk fritak frem til 1997. Faren døde i 1997 og moren kom på hvilehjem i 1999. A søkte på nytt fritak og fikk innvilget fritak frem til 2002. I 2005 tilskrev kommunen A idet han ikke hadde bosatt seg på eiendommen. Samtidig sendte kommunen brev til de odelsberettigede med beskjed om at de kunne løse eiendommen på odel. As yngre bror B ønsket å overta eiendommen og tok ut stevning. A anførte prinsipalt at boplikten var overholdt.

Lagmannsretten kom, under tvil, til at boplikten var oppfylt og påpekte at kommunens forståelse av lovkravet var noe for strengt:

”Det er sikker lovforståelse for at boplikten ikke er absolutt i den forstand at odelsløseren må bo på selve eiendommen.”⁸⁰

Videre uttales det:⁸¹

”[at en] forholdsvis kort avstand på noen få kilometer i seg selv ikke [vil] være avgjørende. Også direkte naboeiendommer kan ha lang kjøreavstand mellom seg, hvis grensen f.eks går i en elv eller over vann, men en viss nærhet og tilknytning til eiendommen må likevel kreves.”

I den konkrete saken ble det tillagt vekt at A hadde alle gårdsredskapene på vedkommende eiendom, at han enkelte ganger syklet mellom eiendommene og at avstanden da var kortere enn kjøreveien på ca 3 km. Videre ble det vektlagt at det ikke var dyrehold på gården og dermed ikke nødvendig med daglig opphold der.

⁸⁰ Side 361.

⁸¹ Side 361-362.

4.3.4.3 Konklusjon

Dommene viser at det er usikkert hvor grensen for akseptabel avstand mellom eiendommene går. Noen generell regel er vanskelig å fastslå.

I RG 1980 s. 983 kom retten til at bosetting på en naboeiendom 3 km fra ikke oppfylte kravet til bosetting, mens samme avstand ble godkjent i RG 2008 s. 358 idet eieren kunne sykle en kortere vei. At slike tilfeller blir bedømt ulikt, er uheldig for forutsigbarheten i lovverket. Ved at hvert tilfelle skal vurderes konkret og individuelt, vil imidlertid forskjellsbehandling forekomme. Særlig gjelder dette der sakene ikke kommer inn i rettsapparatet, men blir behandlet av de forskjellige kommunene.

Et viktig vurderingsmoment må etter min mening være formålet med boplikten.

4.4 Spesielt om skogseiendommer og utmarksområder

4.4.1 Skogseiendommer

Dagens regler innebærer at det oppstår lovbestemt boplikt på *ubebygde* skogseiendommer for nær slekt eller odelsberettigede, der hvor eiendommen er over arealgrensen etter odl. § 2 og konsl. 5, 2. ledd.

Her vil boplikten kunne medføre høye investeringer på eiendommen før eieren kan bosette seg. Infrastrukturen må i tillegg tilrettelegges for bosetting. Dette kan medføre problemer der hvor kommunene har en restriktiv holdning mot utbygging i området. Av den grunn innvilges det ofte fritak fra boplikten på slike eiendommer.⁸² Eventuelt gis det fritak på vilkår.⁸³ Hvor rimelig det er med lovbestemt boplikt på rene skogseiendommer, kan diskuteres.⁸⁴

⁸² Nore og Uvdal kommune (2008).

⁸³ Se punkt 4.6.4.

⁸⁴ Se punkt 9.3.3.

4.4.2 Utmarksområder

Utmarkseiendom er en eiendom uten landbruksareal og produktiv skog, for eksempel en eiendom på fjellet. Etter dagens regler er det ikke lovbestemt boplikt ved erverv av større utmarkseiendommer uten produktivt jordbruks- eller skogbruksareal. Dette uavhengig av om eiendommen er bebygd eller ikke. Departementet har i høringsnotat av 05.02.2008 bedt om uttalelser til innføring av lovbestemt boplikt også på slike eiendommer.

Hvor nødvendig lovbestemt boplikt på utmarksområdet er, kan diskuteres. Skal det innføres må det forutsettes at infrastrukturen for øvrig legger til rette for bosetting.

4.5 Bopliktens varighet

4.5.1 Generelt

Bopliktens varighet avhenger av ervervsgrunnlaget. Etter konsesjonsloven er boplikten ved konsesjonsfritt erverv 5 år. De samme gjelder frivillig overdragelse etter odelsloven.⁸⁵ Ved aktiv bruk av odelsretten, det vil si odelsløsning, er boplikten som nevnt forlenget til 10 år.⁸⁶ Det kan spørres om det er rimelig med dobbelt så lang varighet i slike tilfeller og jeg viser i den forbindelse til avhandlingens punkt 9.4.

Som nevnt ovenfor inntreffer boplikten 1 år etter at vedkommende har blitt eier av eiendommen.⁸⁷ Dersom erververen skal overta eiendommen 01.02.2009 og bosetter seg der nevnte dag, utløper boplikten 31.01.2014. Dersom erverver først bosetter seg en tid etter overtakelsestidspunktet – men innenfor ettårsfristen – regnes 5- eller 10 års perioden fra tidspunktet vedkommende faktisk bosetter seg på eiendommen. Tidspunktet for når

⁸⁵ Konsesjonslovens § 5, 2.ledd og odelsloven § 27, 2.ledd.

⁸⁶ Odelsloven § 27, 1.ledd.

⁸⁷ Se punkt 4.2.

boplikten inntre, og når 5- eller 10 års perioden begynner å løpe kan derfor være forskjellige.

4.5.2 Overdragelse uten oppfylt boplikt

Odelssloven har ikke noe vilkår om at odelsretten er betinget av at eieren har oppfylt boplikten. I forhold til odelsretten regnes eieren som eier med odel etter odelsloven § 8, fra det øyeblikk han ervervet den.⁸⁸ Eier kan dermed overdra eiendommen uten at vedkommende har oppfylt boplikten.

Ved odelsløsning fordrer odelsløseren tidligere eier fra eiendommen. Spørsmålet blir hva som skjer med bopliktens varighet der hvor odelsløseren overdrar eiendommen før boplikten på 10 år er oppfylt. Eksempelvis der A løser en eiendom på odel og overdrar den til sønnen B etter 3 år. Får B 7 års boplikt, eller gjelder lovens utgangspunkt om 5 år?

Ordlyden i odl. § 27, 1. ledd tilsier at B bare skal få 5 års boplikt. Dette fordi B ikke har ”teke over eignedom ved odelsløysning”. Objektivt sett er B derfor innenfor bopliktens alminnelige varighet på 5 år. Forarbeidene til § 27 sier heller ingenting som tyder på at ordlyden ikke skal legges til grunn.

Etter odelsloven § 57 kan medarvinger eller saksøkte i en løsningssak kreve etteroppgjør dersom odelsløseren selger eiendommen med vesentlig gevinst innen 10 år. I forbindelse med denne bestemmelsen kom Høyesteretts kjæremålsutvalg i Rt. 1994 s. 281 til at etteroppgjør kun skulle foretas der overdragelsen falt inn under ordlyden. Her hadde barna av odelsløseren arvet eiendommen ved farens død. Barna solgte eiendommen, og farens medarvinger krevde etteroppgjør. Høyesteretts kjæremålsutvalg sluttet seg til lagmannsrettens slutning om at etteroppgjør ikke kunne kreves, idet barnas erverv ikke falt inn under ordlyden.

⁸⁸ Rygg (2002) s. 46.

Likhetshensynet tilsier at det ikke skal være større grunn til å utvide ordlyden i odl. § 27, 1.ledd enn i odl. § 57, og utgangspunktet bør være at B får 5 års boplikt. Hensynet til omgåelse og misbruk av reglene taler imidlertid mot dette. I nevnte sak tok lagmannsretten et forbehold for tilfeller hvor boets disposisjoner er en oppfølging av et salgsinitiativ som allerede var tatt av overdrageren i hans eiertid. Utvalget fant ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.⁸⁹ Etter odl. § 27, 1. ledd vil en uansett stå ovenfor et grensetilfelle der hvor A løser eiendommen på odel med den hensikt å overdra til B før det har gått 10 år. Her bør B etter misbrukshensynet bli pålagt 7 års boplikt. Hvis dette ikke blir resultatet, vil 10 års boplikt lett kunne omgås. Hadde B dessuten selv løst eiendommen på odel, ville han fått 10 års boplikt.

Utgangspunktet må være at lovens ordlyd går foran. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle hvor omgåelseshensynet vil være et moment.

4.5.3 Avbrytelse av oppfyllelsen

Dersom eieren må avbryte oppfyllelsen av boplikten – for eksempel på grunn av studier i utlandet – og det innvilges *utsettelse* for perioden, vil utgangspunktet være at den tid av oppfyllelsen som stod igjen på utsettelsestidspunktet må oppfylles på vanlig måte. Har man derfor bodd på eiendommen 2 år før utsettelsen, vil det normalt gjenstå 3 år av boplikten.

Dette er imidlertid bare et utgangspunkt. En konkret vurdering av hvor lang tid som står igjen må foretas ut i fra en tolkning av utsettelsesvedtaket. Spørsmålet blir i så fall om kommunen har hjemmel til å gi utsettelse på vilkår om at for eksempel boplikten oppfylles sammenhengende etter utsettelsen. En drøftelse av dette vil bli for omfattende å gå inn på i denne avhandlingen, og jeg nøyer meg med å vise til problemstillingen. Personlig mener jeg det ikke bør være adgang til å sette et slikt vilkår.

⁸⁹ Side 284.

4.5.4 Virkningen av oppfylt boplikt

Etter at boplikten er oppfylt, er eieren ikke lengre forpliktet til å bo på eiendommen.

Dersom han da ønsker å bruke eiendommen til fritidseiendom eller andre formål, har han full rett til dette. Forutsatt at det ikke er nedsatt konsesjonsgrense der eiendommen ligger.⁹⁰

Andre regler – som for eksempel driveplikt etter jordloven – vil kunne sette grenser for eierens bruk, men dette er utenfor avhandlingens rammer.

4.6 Dispensasjon/fritak

4.6.1 Innledning

Selv om utgangspunktet er at det er boplikt på landbrukseiendommer, er det hjemmel for å søke helt eller delvis fritak både etter konsesjonsloven og odelsloven.⁹¹ Begrunnelsen for en slik dispensasjonsregel er at det kan forekomme tilfeller hvor forutsetningene for å oppfylle boplikten ikke foreligger.⁹²

Hvor lang tid det skal gis fritak for, er opp til landbruksmyndighetene å vurdere i hvert enkelt tilfelle. Tidsbegrenset fritak gis normalt frem til en bestemt dato eller for et bestemt antall år. Fritaket gis ikke i lengre tid enn det som er tilstrekkelig for å dekke søkerens behov.

Myndigheten til å gi fritak fra boplikten er delegert til den enkelte kommune gjennom delegasjonsbestemmelser⁹³. Klageinstans er fylkeslandbruksstyrene.

⁹⁰ Se punkt 6.

⁹¹ Konsesjonsloven § 5, 3.ledd og odelsloven § 27a, 1.ledd.

⁹² Ot.prp.nr 6 (1972-1973) s. 38, 2.spalte.

⁹³ FOR 28.11.2003 nr. 1401.

4.6.2 Momenter i vurderingen

4.6.2.1 Momentenes innbyrdes vekt

Odelsoven § 27a nevner momenter som skal vektlegges ved vurderingen av søknader om fritak fra boplikten. Bestemmelsen sier også noe om momentenes innbyrdes vekt.

Momenter som bosettingshensynet, livssituasjon og tilknytning skal normalt veie tyngre enn bruksstørrelsen, avkastningsevnen, husforholdene og andre hensyn det kan tas hensyn til. Momentene vil bli redegjort for nedenfor i punkt 4.6.2.2 flg.

Konsesjonsloven § 6 gir ingen konkrete holdepunkter for hvilke momenter det skal legges vekt på ved avgjørelsen av en fritakssøknad. Vurderingstemaet vil også her være de momentene som er oppstilt i odl. § 27a, sammenholdt med konsesjonslovens formål, jf. konsl. § 1.

Momentene som blir gjennomgått nedenfor er kun veiledende utgangspunkt for vurderingen. I hvert tilfelle må det foretas en selvstendig totalvurdering, og målet må være å komme frem til en rimelig løsning ut i fra søkerens forhold og de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

4.6.2.2 Bosettingshensynet

Dersom man søker dispensasjon fra boplikten, må det avgjøres om bosettingshensynet gjør seg gjeldende. Om det foreligger behov for bosetting, er opp til den enkelte kommune å vurdere. I områder hvor hensynet gjør seg gjeldende, vil det være vanskeligere å få fritak fra boplikten. Etter odelsoven § 27a, skal hensynet tillegges "særlig vekt". Dette innebærer at samfunnsverdier som eiendomsrett, arverett og slektstilhørighet kan måtte vike.

Vurderingen av bosettingshensynet vil være svært skjønnsmessig, og forskjellsbehandling vil kunne forekomme. Da bosettingshensynet ble lovregulert i odl. § 27a i 1995, ble eiendommens avkastningsevne og størrelse redusert som avveiningsmomenter. Forarbeidene sier imidlertid at det må foretas en balansert avveining mellom

bosettingshensynet og muligheten til å skaffe seg inntekt fra eiendommen eller i området.⁹⁴

Et annet moment vil være om kommunene aktivt har lagt til forholdene til rette for bosetting.⁹⁵ Eksempelvis i form av barnehager, skoler, servicetilbud og muligheter for sysselsetting.

I kommuner hvor bosettingshensynet står sterkt, taler hensynet *mot* fritak eller utsettelse for søkeren. På eiendommer hvor det aldri har vært fast bosetting tidligere, kan boplikt dermed opprettholdes for å øke bosettingen i området. Hvor rimelig dette er, kan diskuteres.

Dersom bosettingshensynet skal bli tillagt avgjørende vekt for å gi avslag, må det etter uttalelse fra departementet, anses klart at avslag vil ha positiv innvirkning for bosettingen i distriktet. Bosettingshensynet kan ikke tillegges avgjørende vekt med mindre det er påregnelig at andre vil bosatt seg på eiendommen.⁹⁶

Er det ikke påregnelig at andre ville ha bosatt seg, kan en streng håndhevelse av boplikten medføre at eiendommen ikke kan overdras. Ingen vil være interessert i å overta eiendommen.

4.6.2.3 Tilknytning

I odelsloven § 27a, 2.ledd heter det at det skal legges ”særlig vekt” på hvor ”nær tilknytning søkeren har til eiegen”. Tilknytning til eiendommen kan være av forskjellig art. Søkeren kan ha vokst opp på eiendommen, eiendommen kan ha vært fast besøkssted i ferier, eller vedkommende kan ha vært ”gårdsgutt” og deltatt i driften på eiendommen.

⁹⁴ Ot.prp.nr 33 (2000-2001) s. 62.

⁹⁵ Ot.prp.nr 33 (2000-2001) s. 84.

⁹⁶ Rundskriv M-2/2004.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at det kun er tilknytning til *eiendommen* som skal tillegges vekt. Dersom hensynet skal tillegges vekt må det forutsettes en viss nærhet til eiendommen, men liten eller ingen tilknytning er ikke et selvstendig argument for å avslå søknaden.⁹⁷ Tross ordlyden, er det ikke til hinder for at det også legges vekt på søkerens tilknytning til *overdrager*. Tilknytning til overdrager vil typisk være slektskap. Fosterbarn vil måtte søke konsesjon, men hvis konsesjonen blir gitt med betingelse av boplikt og vedkommende søker fritak, vil det at vedkommende har vært fostersønn – og vokst opp på gården – være et moment under vurderingen av tilknytningen til eiendommen.

Jo sterkere tilknytningen er, desto mindre skal det til for at fritak eller utsettelse gis. Momentet vil imidlertid ikke kunne tale for gjentatte utsettelse. Skulle sterk tilknytning hatt avgjørende vekt i så lang tid som den enkelte selv ønsket, ville det ikke bli noe igjen av innholdet i boplikten. Praksis viser også at der hvor søker tidligere har fått utsettelse, blir tilknytning ikke tillagt vesentlig vekt dersom det blir søkt om gjentatte utsettelse.⁹⁸

4.6.2.4 Søkerens livssituasjon

4.6.2.4.1 Utgangspunkt

At søkerens livssituasjon skal tillegges *særlig vekt*, kom inn i odelsloven § 27a ved lovendringen i 2001. Selv om det ikke fremgikk uttrykkelig av loven tidligere, var søkerens livssituasjon også da et viktig moment. Tidligere praksis er derfor fortsatt relevant.⁹⁹

Situasjoner som kan oppstå, er arbeids- og utdannelsessituasjoner eller familiære situasjoner som for eksempel barnas skolegang, ektefellens jobbsituasjon eller helsemessige årsaker. Videre kan erverver ha etablert seg og fått så sterk tilknytning til

⁹⁷ Rundskriv M-2/2004 s. 18.

⁹⁸ Jf. sak 082908 10011 FBO for fylkeslandbruksstyret i Telemark og sak nr. 14/2008 for fylkeslandbruksstyret i Oppland.

⁹⁹ Ot.prp.nr 33 (2000-2001) s. 84.

lokalsamfunnet at flytting vil få uforholdsmessige konsekvenser for ham og hans familie. Eksempelvis der erverver er ordfører i vedkommende kommune.

Generelle ulemper og problemer knyttet til det å skifte bosted, er imidlertid en konsekvens av boplikten slik at ikke alle personlige forhold taler for fritak.

4.6.2.4.2 Arbeid eller utdanning

At arbeids- og utdannelsessituasjonen skal være et moment har sammenheng med at de som tar over eiendommen kan trenge en viss tid til å avvikle nåværende yrke, eller fullføre sin påbegynte utdanning. Dette vil som oftest kun tale for utsettelse, ikke fritak.

Videre vil eiendommens avkastningsevne kunne nødvendiggjøre arbeid utenfor gården. I slike tilfeller vil det være et moment om erverver vil ha mulighet til å skaffe seg lignende arbeid i området der eiendommen ligger. At inntektsgrunnlaget kan bli mindre, skal ikke være avgjørende i denne vurderingen. Der hvor eiendommen ikke gir full sysselsetting, kan bopliksreglene likevel ikke forstås slik at de krever at erverver må gi opp sitt yrke.

Et avgjørende moment vil være om erverver må pendle langt for å skaffe seg arbeid. I sak 2007/100 slo sivilombudsmannen fast at en pendleravstand på 1,5 til 2 timer var i overkant av det man kunne kreve, og søkeren fikk varig fritak fra boplikten. Noen fast regel på hvor lang reisetid som må til for at pendleravstanden skal tale for fritak, er imidlertid vanskelig å fastsette. Forholdet vil trolig måtte vurderes konkret i den enkelte sak, sammenholdt med de øvrige momentene. Lang pendleavstand vil tale for fritak.

4.6.2.4.3 Barnas skolegang

Er barna i skolegang vil det kunne være hardt å bytte skole. Både på grunn av det sosiale, og på grunn av tilpassning til skolens opplæring. I enkelte tilfeller tilhører barna spesielle skoler som ikke finnes i alle distrikter, for eksempel Steinerskoler. Her vil trolig barnas skolegang være et sterkere moment for utsettelse enn skolegang ved vanlige kommunale

skoler, idet skoletilbudet ikke vil bli dekket på samme måte i området landbrukseiendommen ligger.

Hensynet til barnas skolegang vil aldri være god nok begrunnelse til varig fritak. For utsettelse vil hensynet være av betydning, men det må foretas en konkret vurdering.

4.6.2.4.4 Helsemessige årsaker

Boplikten krever at en bosetter seg på eiendommen, ikke at en deltar i driften. Ethvert helsemessig problem er derfor ikke relevant i fritaksvurderingen.

Det kan imidlertid være tilfeller hvor erverver eller erververens familie har så spesielle behov at dette bare kan ivaretas i nærheten av et større sykehus. I slike situasjoner bør helsemessige årsaker tale for fritak.

Et moment for utsettelse vil være om eiendommen må ombygges for å tilfredsstille bruk for handikappede.

Praksis viser også at det faktisk at erverver må ta seg av nærstående i forbindelse med sykdom, vil kunne tale for utsettelse. Under en misligholdsvurdering i RG. 1998 s. 811 ble det uttalt:

”Under henvisning til Håkonsens tilknytning til eiendommen, det begrensede produktive areal med derav følgende begrenset avkastningsevne, samt hans problematiske livssituasjon som følge av nærståendes sykdom, finner retten at det er betydelig sannsynlighetsovervekt for at en søknad om tidsbegrenset fritak for bo- og driveplikten ville blitt innvilget.”¹⁰⁰

¹⁰⁰ Side 815.

4.6.2.5 Bruksstørrelsen

”Bruksstørrelsen” viser til landbrukseiendommens totalareal,¹⁰¹ men det er det produktive arealet som er mest interessant ved fritaksvurderingen.

Er bruksstørrelsen på eiendommen stor, taler dette mot fritak. Når størrelsen vurderes, må det også ses hen til eiendommens avkastningsevne.

4.6.2.6 Eiendommens avkastningsevne

Ved vurderingen av landbrukseiendommens avkastningsevne, er det eiendommens produktive areal og dets landbruksmessige produksjonsegenskaper som ligger til grunn for vurderingen. Det er ikke bare evnen til å produsere tradisjonelle landbruksprodukter som skal vurderes, også annen avkastning eiendommen vil kunne gi, for eksempel fiske, jakt, gårdsturisme og utleiemuligheter, må vurderes. Det er imidlertid bare eiendommens påregnelige avkastning det kan legges vekt på.

Der hvor eiendommens avkastning er liten, vil søkeren ha behov for arbeid utenfor eiendommen. Dersom det ikke er mulighet for arbeid i nærheten, kan det tale for at det gis utsettelse eller fritak fra boplikten.

Søker en sameier i eiendommen om fritak, skal søknaden vurderes ut i fra eiendommens samlede ressurser.¹⁰²

4.6.2.7 Husforholdene

I vurderingen av husforholdene skal alle bygningene på eiendommen tas med i vurderingen. Det faktum at eiendommen er ubebygd skal også tas i betraktning, og vil ofte føre til at søkeren får utsettelse og i enkelte tilfeller varig fritak fra boplikten.

¹⁰¹ Rundskriv M-2/2004 punkt 9.4.1.3.

¹⁰² Rundskriv M-2/2004 punkt 9.4.1.4.

Husforholdene får særlig betydning til fordel for søkeren der våningshuset er i dårlig forfatning og trenger oppussing før bosetting kan være aktuelt. I mange tilfeller sitter overdragerne lenge på eiendommen, fordi de ønsker å bo og drive eiendommen lengst mulig eller fordi de ikke har økonomisk mulighet til å skaffe seg annet bosted. Dette kan gå utover vedlikeholdet av bygningsmassen. I tillegg medfører dette at erverver i mellomtiden etablerer seg på andre steder, hvor vedkommende får en tilknytning som kan være vanskelig å bryte.

I de tilfeller erverver søker om utsettelse fordi bebyggelsen trenger oppussing, blir utsettelse som oftest gitt. Erverver kan selv bestemme hvordan oppussingen skal foregå, så lenge det skjer innen rimelig tid.¹⁰³

4.6.2.8 Andre momenter – ”mellom anna”

4.6.2.8.1 Erverver har eiendom fra før

Er grunnlaget for fritakssøknaden at eier allerede har annen bolig, beror fritaksvurderingen på en vurdering av om hensynet til boplikten kan ivaretas uten tilflytting til eiendommen.¹⁰⁴ Dersom søkeren har en landbrukseiendom i vedkommende kommune fra før, er et vesentlig moment om eiendommene skal drives som en driftsenhet. Er dette tilfellet, vil kommunene ofte gi fritak. Saken kan stille seg annerledes der hvor eiendommen ligger i en annen kommune, eller der hvor eiendommene objektivt sett er så store at de bør drives som to driftsenheter. I slike tilfeller skal det mer til for å få fritak.

I dispensasjonsvurderingen må det tas hensyn til at tilflytting til den ene landbrukseiendommen, medfører fraflytting fra den andre.

¹⁰³ RG 2005 s. 225.

¹⁰⁴ Rundskriv M-5/2001 punkt 6.4.2.5.

Som vist under punkt 4.3.4 blir boplikten i enkelte tilfeller ansett oppfylt ved at erververen bor på en annen eiendom i nærheten.

4.6.2.9 Eiendommen eies i sameie

Ved opphevelsen av § 6 nr. 3 i konsesjonsloven av 1974,¹⁰⁵ ble det i forarbeidene påpekt at sameieforhold skulle være et moment i vurderingen av søknader om dispensasjon fra boplikten.¹⁰⁶ Dette fremgår også i rundskriv M-2/2004.¹⁰⁷ Bakgrunnen er at sameie anses som en uheldig eierform i landbruket, og myndighetene ønsker at avviklingen av slike skal skje enklest mulig.

Ved ”eldre” sameier opprettet før 1970, vil overdragelse av sameieandeler til annen sameiepart derfor tale for fritak fra boplikten. Intensjonen bak reglene i 1974, var at den som etter hvert tok over som eneeier ikke skulle rammes av boplikten. At reglene ble endret kort tid etter innføringen som følge av en rekke proformaverk, kan ikke ramme et sameie opprettet i god tid før endringen. For et sameie opprettet i 1973-74, vil situasjonen trolig stille seg annerledes og sameiet vil ikke tale for fritak.

Ved opprettelse av nytt sameie eller utvidelse av sameiepart, vil momentet trolig tale mot fritak. Dette gjelder særlig der eierne ikke bor på eiendommen, og hvor myndighetene mener at eierformen går utover driften.¹⁰⁸

I enkelte tilfeller kan det foreligge situasjoner som tilsier at sameie bør være et moment for utsettelse av boplikten. Dette gjelder for eksempel der hvor foreldrene brått dør og barna ikke er i posisjon til å overta eiendommen alene. Her vil sameie kunne være nødvendig for at de kan beholde eiendommen. Er det i tillegg planlagt at en av dem – når det lar seg gjøre

¹⁰⁵ Se punkt 3.3.1.

¹⁰⁶ Ot.prp.nr 75 (1976-1977) s. 6, høyre spalte.

¹⁰⁷ Punkt 9.4.1.6.

¹⁰⁸ Arkivsak 07/6391 Buskerud fylkeslandbruksstyre.

– skal bli eneeier av eiendommen, bør dette tale for utsettelse frem til det er klart hvem som skal overta som eneeier.

Hvor stor vekt det faktum at eiendommen eies i sameie skal tillegges, og hvilken betydning det skal få i vurderingen, vil til enhver tid avhenge av konkrete forhold i hvert enkelt tilfelle. Med dagens regler om personlig boplikt, kan det spørres om reglene i realiteten er et forbud mot sameie i landbrukseiendommer.

4.6.3 Drivepliktens betydning for dispensasjon fra boplikten

Selv om både lovgiver og rettpraksis har presisert at driveplikten og boplikten er to selvstendige vilkår, må de til en viss grad sees i sammenheng.¹⁰⁹ Der hvor det ikke har vært noe å utsette på driften av eiendommen, vil dette kunne tale for fritak fra boplikten.

Dersom det av hensyn til driften er nødvendig å oppholde seg på eiendommen store deler av døgnet, eksempelvis ved dyrehold, vil dette være et moment mot fritak fra boplikten.¹¹⁰

4.6.4 Fritak på vilkår

Verken konsesjonsloven eller odelsloven inneholder direkte hjemmel for å sette vilkår for fritaket. Det er imidlertid fra departementets side antatt at det er adgang til å sette vilkår,¹¹¹ og dette kan forekomme i praksis. Særlig der hvor det dreier seg om en ren skogseiendom kan eier bli pålagt å bosette seg i kommunen som vilkår for fritak fra bosetting på selve eiendommen. Forutsetningen er imidlertid at vilkårene fremmer odelslovens eller konsesjonslovens formål.¹¹²

¹⁰⁹ Rt 1997 s. 1099, s. 1105.

¹¹⁰ RG 2008 s. 358.

¹¹¹ Rundskriv M-5/2001 punkt 9, og rundskriv M-2/2004 punkt 9.6.

¹¹² Se punkt 3.4.

Når det ikke finnes direkte hjemmel for et slikt vilkår, kan man spørre om det er riktig at slike vilkår settes. Et slikt vilkår er imidlertid mindre inngripende enn å pålegge boplikt på selve eiendommen. Praksis viser at det er sjelden bosetting i kommunen blir satt som vilkår.

4.7 Mislighold

4.7.1 Når foreligger det mislighold?

4.7.1.1 Innledning

Dersom erverver ikke kan bosette seg på eiendommen innen ett år, må han søke kommunen om fritak innen ettårsfristens utløp. Dersom dette ikke er gjort og tilflytting ikke er skjedd ved fristens utløp, foreligger det mislighold. Det samme gjelder den som har startet på oppfyllelsen, men som avbryter oppfyllelsen før boplikten er oppfylt uten å søke om fritak. Dette gjelder selv om det ikke er utvist noen subjektiv skyld fra eierens side. Eksempelvis der hvor vedkommende tror boplikten er oppfylt, eller tror at han ikke trenger å søke om fritak. Rettsvillfarelse fører ikke til at boplikten anses oppfylt. Unnskyldelig rettsvillfarelse¹¹³ vil kunne medføre at misligholdet ikke anses som vesentlig. Det skal imidlertid svært mye til for at rettsvillfarelse på bopliktens område skal anses unnskyldelig, blant annet fordi det gis informasjon om boplikt ved ervervelse av landbrukseiendommer.¹¹⁴

Etter praksis og departementets oppfatning, er det tilstrekkelig at søknad om fritak er sendt innen fristens utløp. Boplikten anses ikke som misligholdt så lenge søknaden er under behandling. Søknad før fristens utløp vil således forlenge fristen.

Det kan spørres om modifikasjonen departementet her gjør av ettårsfristen, er hensiktsmessig. Muligheten for misbruk på grunn av en slik praksis vil helt klart være til

¹¹³ Andenæs (2005) Kap. 24.

¹¹⁴ Orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendom, M-0085/B.

stede. Klagerunden vil kunne ta flere år, og man vil dermed kunne forlenge fristen betydelig. Samtidig vil det kunne foreligge forhold i de konkrete sakene som gjør det urimelig dersom det skal kunne konstateres mislighold av boplikten under behandling av fritakssøknaden. Eksempelvis der myndighetene bruker lang tid på behandlingen.

4.7.1.2 Misligholdt meldeplikt

I de tilfeller eieren ikke er folkeregistrert på eiendommen, men oppfyller kravet om minst 50 % overnatting, kommer reglene om mislighold av boplikten til anvendelse dersom eieren innen ett år etter overtakelsen¹¹⁵ ikke har sendt inn melding til kommunene om hvordan vedkommende vil ordne bosettingsforholdet. Det foreligger da et brudd på forutsetningen for konsesjonsfrihet. Bakgrunnen for en slik redegjørelsesplikt er å lette kommunens kontroll med hvor eieren faktisk bor.¹¹⁶ Der eieren har sendt inn slik melding, har departementet slått fast at det ikke kan kreves at eieren slavisk følger opplegget, men store avvik vil kunne føre til mislighold. Det kan spørres om mislighold vil foreligge der eieren i realiteten oppholder seg på eiendommen 50 % av året, men ikke overholder meldeplikten til kommunen. Lovens ordlyd sier at erverver ”må gi” melding til kommunen. Utgangspunktet vil derfor trolig være at det foreligger mislighold. Det vil imidlertid være uheldig dersom et slikt mislighold skal regnes som vesentlig.¹¹⁷

4.7.2 Misligholdet må være vesentlig

4.7.2.1 Utgangspunkt

Etter en språklig forståelse av ordlyden i odl. § 28 er det tilstrekkelig at det foreligger oversittelse av fristen for bosetting eller for innsendelse av fritakssøknad. I odelslovens forarbeider er det imidlertid lagt til grunn at det kreves *vesentlig* mislighold før vilkåret i §

¹¹⁵ Se punkt 4.2.

¹¹⁶ Rundskriv M-2/2004 s. 14, punkt 8.2.2.2.

¹¹⁷ Se punkt 4.7.2.

28 er oppfylt, jf. Ot.prp.nr 59 (1972-1973) s. 57. Dette er også lagt til grunn i juridisk teori, rettspraksis og forvaltningspraksis.¹¹⁸

4.7.2.2 Søknad innsendt *etter* fristens utløp

Når fritakssøknad blir sendt inn etter fristens utløp, blir spørsmålet om søknaden ”redder” eieren fra å få konstatert mislighold. Et formelt utgangspunkt må være at det foreligger mislighold i slike tilfeller. Proporsjonalitetshensynet tilsier imidlertid at tidsoverskridelser av kortere lengder ikke kan føre til mislighold. Dette er også presisert i Ot.prp.nr 52 (1974-1975) s. 30-31.

Om misligholdet er vesentlig beror på en vurdering av den tid som har gått. Dette er nærmere presisert i rundskriv M-2/2004. Vesentlig mislighold konstateres som oftest der søknad ikke er innsendt 4-6 måneder etter at fristen for å oppfylle boplikten startet. Eventuelt 4-6 måneder etter avbrytelse av boplikten. Det er lagt til grunn at søknad innsendt mindre enn 3 måneder etter, ikke er å anse som vesentlig mislighold. Departementet åpner også for at søknad sendt innen ett år etter at boplikten startet, kan tas opp til realitetsbehandling.

Uttalelsene gir ikke noe klart svar på hvor lang tid misligholdet må ha pågått for å regnes som vesentlig. Rettspraksis gir heller ikke noe klart svar:

I RG 2005 s. 225 var spørsmålet om et mislighold på minst 19 måneder var vesentlig, og om eiendommen dermed kunne løses på odel. Sønner hadde overtatt odelseiendommen etter sin far i 1998 og var bosatt på eiendommen frem til oktober 2000. I april 1999 ble han registrert bosatt et annet sted etter omgjøring fra folkeregisteret, men forble boende på eiendommen frem til oktober 2000. Først i mai 2002 søkte han om fritak fra boplikten. Hovedbegrunnelsen for søknaden var et behov for å pusse opp bolighuset på eiendommen. Retten la til grunn at det i alle fall forelå mislighold av boplikten fra oktober 2000 til mai

¹¹⁸ Rygg (2002) s. 146 og Rundskriv M-5/2001.

2002, et mislighold på minst 19 måneder. Spørsmålet var om dette var å anse som vesentlig.

Utgangspunktet i rettens vurdering var den tid vedkommende hadde brutt boplikten. Retten konstaterte at det hadde gått lang tid, og viste til departementets uttalelser om at et mislighold generelt er vesentlig etter 6 måneder. Retten kom imidlertid til at misligholdet ikke var vesentlig. Det avgjørende var at det ikke forelå noe misbruk av regelverket. Vedkommende hadde en klar intensjon om å oppgradere eiendommen til tidsmessig standard for bosetting. Hvordan denne oppussingen skulle gjennomføres, var opp til eieren selv så lenge det skjedde innenfor rimelig tid. Retten fant ikke at det forelå unødvendig omfattende arbeid. Et annet moment i vurderingen var at kommunen hadde uttalt at de ville ha gitt utsettelse dersom han hadde søkt om det da han flyttet fra gården.

LA- 2005 – 112929 gjaldt krav om odelsløsning på grunnlag av misligholdt boplikt fra tidligere odelsløser. Tidligere løser hadde fått utsettelse 3 ganger på til sammen 11 år. Ved utløpt frist juni 2002, verken bosatte vedkommende seg på eiendommen eller søkte om ny utsettelse. Juni 2004 påla landbruksstyret vedkommende å søke konsesjon.

Konsesjonssøknad ble fremmet først i juli 2004, 2 år etter fristens utløp. Spørsmålet var om dette var å anse som et vesentlig mislighold av boplikten. Lagmannsretten fant det ikke tvilsomt at misligholdet var vesentlig. Selv om de la oktober 2003 til grunn, som var tidspunktet vedkommende søkte om nytt fritak, var misligholdet å anse som vesentlig. Dette misligholdet var på 17 måneder. Lagmannsretten uttaler:

”[d]et må foreligge særlige omstendigheter dersom et så langvarig pliktbrudd ikke skal anses vesentlig når lovens alminnelige regel er en frist på 1 år fra overtakelsen av eiendommen.”

Disse dommene viser at det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, hvor bakgrunnen for saken vil få betydning.

4.7.2.3 Søknad innsendt før fristens utløp

Som nevnt under punkt 4.7.1.1, vil mislighold ikke foreligge så lenge en fritakssøknad er under behandling. Blir søknaden avslått, kan imidlertid spørsmålet om mislighold komme opp. Spørsmålet blir om saksbehandlingstiden også skal regnes med i vesentlighetsvurderingen der hvor søker har ventet i det lengste med å søke fritak. I en artikkel i festskrift til Nils Nygård 2002 konkluderer forfatteren med at dette vil kunne virke unødig hardt og overraskende på eieren.¹¹⁹ Konsekvensen vil kunne være at eieren, for å være på den sikre siden, måtte bosette seg på eiendommen under behandlingstiden. Også der hvor søkeren ikke regner med å få fritak, men søker om utsettelse av boplikten, mener forfatteren at hovedregelen må være at vesentlig mislighold ikke kan konstateres før avslaget er endelig. Dette begrunnes ut i fra likhets- og lovtekniske hensyn. Jeg er enig i denne vurderingen.

4.7.2.4 Eieren bor på fraskilt tomt

I rundskriv M-2/2004 fremgår det, under punkt 10.2.3, at det ikke foreligger vesentlig mislighold uansett tid der hvor eieren bor på en tomt som er fradelt eiendommen og driver den derfra. Sammenholdt med uttalelsene i punkt 8.2.1 i samme rundskriv om at boplikten kan anses oppfylt i slike tilfeller, fremstår kommentaren i punkt 10.2.3 som overflødig. I utgangspunktet vil ikke slike tilfeller være mislighold.

Slik jeg forstår departementet har de ment tilfellet der eieren bor på fraskilt tomt, *i den tro at boplikten oppfylles* ved nevnte løsning. Det foreligger da mislighold ved at vedkommende ikke søkte om fritak. Misligholdet vil i et slikt tilfelle ikke regnes som vesentlig, uansett hvor lenge eieren har bodd på den fraskilt tomten.

Hva som ligger i ”fraskilt tomt” fremgår ikke av rundskrivet. Her vil det kunne oppstå mange ulike situasjoner. Forholdene bør muligens bedømmes forskjellig der hvor en erverver en landbrukseiendom i 2008 og bor på en tomt som ble fraskilt i 2006 eller om en

¹¹⁹ Lunde (2002) s. 377.

bor på en tomt som ble fraskilt i 1908. Samfunnet har forandret seg og de fleste byer og tettsteder ligger i dag på det som tidligere var landbruksareal. Skal bosetting på fraskilt tomt oppfylle boplikten uansett når tomten ble fraskilt, kan dette medføre at en eier kan bo i sentrum av en by og fortsatt oppfylle boplikten på landbrukseiendommen. Om dette er heldig, kan diskuteres. Hensynet bak reglene tilsier, etter min mening, at årene alene ikke skal ha betydning. Det viktigste må være at den fraskilte tomten tidligere har tilhørt landbrukseiendommen, og at den ligger i en viss nærhet til denne eiendommen. Er dette tilfellet, kan jeg ikke se at tilknytningen til eiendommen er noe mindre selv om tomten er fraskilt for mange år siden. En annen tolkning vil selvsagt være mulig.

4.7.2.5 Konklusjon

Verken rundskrivet eller rettspraksis gir en uttømmende regulering for hva som regnes som vesentlig mislighold. Mange tvilsituasjoner vil kunne oppstå. Det må foretas en konkret og individuell vurdering i hvert tilfelle, og løsningen må kunne anses som rimelig ut i fra individuelle forhold og formålet bak reglene. Vurderingstemaet vil være om misligholdets omfang og karakter gir grunnlag for å trekke i tvil om eieren har evne eller vilje til å oppfylle boplikten.¹²⁰

4.7.3 Betydningen av mislighold etter konsesjonsloven

Dersom boplikten etter konsl. § 5, 2. ledd ikke oppfylles, er betingelsene for konsesjonsfritt erverv ikke tilstede. Dette medfører at eieren kan bli pålagt å søke om konsesjon for sitt erverv innen en fastsatt frist, jf. konsl. § 13, 3. ledd nr. 4. Dersom konsesjonssøknad ikke blir sendt innen fristen, settes det en frist for eieren til å omgjøre overdragelsen, eller overføre eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, jf. konsl. § 18. Blir ikke det gjort, har departementet hjemmel i konsl. § 19, 1. ledd til å tvangsselge eiendommen.

¹²⁰ Lunde (2002) s. 384.

4.7.4 Betydningen av mislighold etter odelsloven

4.7.4.1 Utgangspunkt

Reglene om mislighold etter odelsloven, er regulert i odl. §§ 28 og 29. § 28 regulerer sanksjoner av privatrettslig art, mens § 29 regulerer sanksjoner av offentligrettslig karakter. Sanksjonene avhenger til en viss grad av ervervsmåten. Forutsetningene for disse sanksjonene er imidlertid at bopliktsperioden ikke er ute. Det vil si at fristen for å iverksette sanksjoner er 5 eller 10 år, fra den tid boplikten begynner å løpe.

4.7.4.2 Mislighold ved frivillig overdragelse etter odelsloven

Ved vesentlig mislighold av boplikten på odelseiendom, kan andre odelsberettigede gå til løsningssak.¹²¹ Myndighetene skal, når de oppdager at boplikten er misligholdt, etter dagens regler så langt det er mulig, varsle de andre odelsberettigede om misligholdet, og gi dem frist til å reise sak for å overta eiendommen.¹²² Hvis ingen av de odelsberettigede ønsker å overta eiendommen, kan det offentlige pålegge vedkommende å søke konsesjon. Blir konsesjonspålegget ikke fulgt, kan myndighetene beslutte å tvangsselge eiendommen.¹²³ Dette viser at de offentlige sanksjonene er subsidiære i forhold til de privatrettslige.

4.7.4.3 Mislighold ved odelsløsning

Dersom overtagelsen har skjedd ved odelsløsning og vedkommende misligholder boplikten, kan andre odelsberettigede reise løsningssak. I tillegg kan også den som ble fratatt eiendommen ved odelsløsningen kreve eiendommen tilbakeført, selv om vedkommende ikke er odelsberettiget.¹²⁴

¹²¹ Odelsloven § 27, 1.ledd.

¹²² Odelsloven § 29, 3.ledd.

¹²³ Odelsloven § 29, 3.ledd.

¹²⁴ Odelsloven § 28, 1. og 2.ledd.

Eksempelvis der Lars Holm selger sin odelseiendom til Peder Ås. Marte Holm, Lars Holms odelsberettigede datter, krever odelsløsning og fratar Peder Ås eiendommen. Hun får 10 års bo- og driveplikt på eiendommen. Hvis så Marte fraflytter eiendommen og misligholder den 10 årige boplikten, kan både hennes eventuelle søsken og Peder Ås reise løsnings-/tilbakeføringssak. Peder Ås stiller imidlertid bak de odelsberettigede dersom de ønsker å løse eiendommen.¹²⁵

Når odelsløsning eller tilbakesøkningen er gjennomført, faller odelsretten til den tidligere eier bort. Dersom odelsløseren ikke tilhører tidligere eiers linje, faller også odelsretten til denne bort. Det vil si at der A løser en eiendom på odel, misligholder boplikten og dermed mister gården på odelsløsning til sin bror B, faller også odelsretten til As barn bort.¹²⁶ Dersom A senere erverver eiendommen på ny, vil ervervet følge reglene i konsesjonsloven og ikke odelsloven.

Selv om odelsløseren har misligholdt, kan han unngå tilbakesøking dersom han overdrar eiendommen til et av sine barn.¹²⁷

Dersom ingen av de nevnte krever å ta over eiendommen etter bestemmelsene i odl. § 28, kan kommunen, med hjemmel i odl. § 29, jf. konsl. § 13, 3. ledd nr. 4, pålegge eieren å søke konsesjon. Også der hvor konsesjon blir nektet, faller odelsretten til eieren og hans linje bort.¹²⁸ Der konsesjon ikke blir innvilget, kan eieren bli pålagt å selge eiendommen.¹²⁹

¹²⁵ Odelsloven § 28, 1.ledd, siste setning.

¹²⁶ Odelsloven § 28, 4.ledd, 2. setning.

¹²⁷ LH-2001-00803.

¹²⁸ Odelsloven § 29, 2.ledd, 2. setning.

¹²⁹ Konsesjonsloven § 19.

5 Boplikt som konsesjonsvilkår

Det er som nevnt kommunene som behandler konsesjonssøknaden. Vurderingen skal skje med utgangspunkt i formålene bak konsesjonsloven.¹³⁰ For landbrukseiendommer er det i tillegg gitt andre momenter ved vurderingen i konsesjonsloven § 9. Etter denne bestemmelsen skal det legges vekt på om erververen er skikket til å drive eiendommen, om jordbruksarealet vil bli drevet, prisnivået på eiendommen og om eieren vil bosette seg på eiendommen.

Etter en helhetsvurdering kan kommunen avslå konsesjonssøknaden, innvilge konsesjon vilkårsfritt eller innvilge konsesjon på vilkår.¹³¹ Vilkår for konsesjon kan kun settes dersom det finnes påkrevd ut ifra de hensyn konsesjonsloven skal fremme.

Et vanlig vilkår er at eieren må bosette seg på eiendommen. Boplikten følger her ikke av loven, men er et vilkår for at erververen får konsesjon. Kommunen kan selv avgjøre om de vil sette personlig eller upersonlig boplikt som vilkår. Ved en slik vurdering må det foretas en konkret og individuell vurdering av om det er nødvendig med personlig boplikt. Dersom upersonlig boplikt oppfyller hensynet til bosetting, kan personlig boplikt ikke settes som vilkår.¹³²

Der boplikt blir satt som konsesjonsvilkår, avhenger innholdet i boplikten av ordlyden i konsesjonsvedtaket. Dersom det ikke er sagt noe eksplisitt om dette, legges de alminnelige reglene til grunn, og jeg viser i den forbindelse til avhandlingens punkt 4.

Der hvor bosettingshensynet gjør seg gjeldende, blir spørsmålet om kommunen kan sette som vilkår at erververen må bosette seg i kommunen om ikke på selve eiendommen. I en sak i Kongsberg kommune,¹³³ kjøpte far og sønn to store skogeiendommer. På grunn av

¹³⁰ Konsesjonsloven § 1.

¹³¹ Konsesjonsloven § 11.

¹³² Rundskriv M-5/2003 punkt 7.1.

¹³³ Arkivsaksnr. 04/06937.

eiendommenes beskaffenhet, var bosetting på selve eiendommene ikke aktuelt. Kommunen vurderte konsesjon med vilkår om boplikt i kommunen, men kom til at dette ikke lå innenfor rammene av hva som kan settes for vilkår for å oppnå formålene i loven.¹³⁴ Hvis dette standpunktet skal gjelde generelt, vil det kunne føre til en uheldig forskjellsbehandling for de som søker om konsesjon og de som søker om fritak.¹³⁵

Som ved den lovbestemte boplikten, kan det søkes om fritak fra konsesjonsvilkårene. Ved vesentlig brudd på vilkårene kan konsesjonen trekkes tilbake. Dersom eieren i et slikt tilfelle ikke selger eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger det, kan departementet kreve eiendommen solgt på tvangsauksjon.¹³⁶

6 Nullkonsesjon

Når det gjelder andre bebygde eiendommer enn landbrukseiendommer (de som ikke kvalifiserer som jord- og skogbrukseiendommer), er utgangspunktet at eiendommer under et totalareal på 100 dekar eller med mindre enn 20 dekar fulldyrket mark kan erverves konsesjonsfritt,¹³⁷ dersom det ikke foretas bruksendringer i strid med reguleringsplanen.¹³⁸ Kommunene er imidlertid gjennom konsesjonsloven § 7, gitt mulighet til å søke om innføring av forskrift om nedsatt konsesjongrense (nullkonsesjon) i kommunen. Dette setter konsl. § 4, 1. ledd nr. 4 ut av kraft. Ved innføring av nullkonsesjon kan kommunen sette konsesjonsplikt på eiendommer som har vært i bruk som helårsbolig, uavhengig av størrelse. Formålet er at helårsboliger ikke skal bli brukt som fritidsboliger. Det er særlig kommuner langs kysten og på fjellet som søker om innføring av nullkonsesjon.

¹³⁴ Konsesjon ble bare gitt på den eiendommen. Grunnlaget for avslaget på den andre var for høy pris.

¹³⁵ Se punkt 4.6.4.

¹³⁶ Konsesjonsloven § 19.

¹³⁷ Konsesjonsloven § 4, 1. ledd nr. 4.

¹³⁸ Konsesjonsloven § 4, 4. ledd.

I kommuner hvor nullkonsesjon er innført, kan konsesjonsfrihet oppnås ved at eieren eller andre bosetter seg på eiendommen.¹³⁹ I motsetning til den lovbestemte boplikten, er boplikten her upersonlig. For oppfyllelse av boplikten ved nullkonsesjon vil det være nok at eieren leier ut boligen til andre, slik at eiendommen er bebodd så lenge vedkommende eier den. Kravet er at den som bosetter seg på eiendommen må ha eiendommen som sin reelle bolig.¹⁴⁰ Hva som kreves for at eiendommen skal anses som vedkommendes reelle bolig, bedømmes ut ifra samme regler som den lovbestemte boplikten, jf. konsesjonsloven § 6a.¹⁴¹

7 Endringer

7.1 Innledning

Landbruks- og matdepartementet la ved høringsnotat av 05.02.2008 opp til å fremme en proposisjon om til endringer av bestemmelsene om bo- og driveplikt i henholdsvis odelsloven, konsesjonsloven og jordloven. Departementet ønsket å ha en proposisjon klar i løpet av 2008. Saken er per i dag fortsatt under behandling.

7.2 Kort om bakgrunnen for endringsforslagene

Formålet med forslaget er å oppnå; større forutberegnelighet for private med hensyn til om det er boplikt på eiendommen eller ikke, en mer effektiv og målrettet innretning av boplikten, og betydelige forenklinger som også omfatter harmonisering mellom odelsloven og konsesjonsloven. Endringene skal føre til at bosettingspotensialet på

¹³⁹ Konsesjonsloven § 7, 3.ledd.

¹⁴⁰ Konsesjonsloven § 7, 4.ledd.

¹⁴¹ Se punkt 4.3.3.

landbrukseiendommer utnyttes bedre. Regjeringens mål er å opprettholde og øke bosettingen i distriktene, og å unngå uttynning av sårbare lokalsamfunn.¹⁴²

Enkelte av endringsforslagene vil bli tatt opp til vurdering i punkt 9.

7.3 Foreslåtte endringer

Departementet har foreslått følgende endringer i forhold til boplikten:

1. "At bestemmelsene om boplikt etter odelsloven i hovedsak flyttes til konsesjonsloven,.."
2. "At boplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark, eller over 350 dekar produktiv skog."
3. "At konsesjonsplikt skal oppstå ved erverv av bebygd eiendom over 25 dekar dyrka mark. Arealgrensen på 100 dekar totalareal beholdes som i dag."
4. "At kravet til odlingsjord blir 25 dekar dyrka mark eller 350 dekar produktiv skog."
5. "At det blir et spørsmål om arealgrenser når det skal tas stilling til om det oppstår boplikt eller om det dreier seg om odlingsjord. Det vil si at det verken etter konsesjonsloven eller odelsloven skal foretas en konkret vurdering av om eiendommen er en "jord- og skogbrukseiendom" eller "kan nyttast til landbruskdrift"."
6. "At den som ikke vil eller kan oppfylle boplikten må søke om konsesjon, dvs. at adgangen til å søke fritak fra boplikt faller bort, og at det gis nærmere regler for konsesjonsvurderingen i disse tilfellene."¹⁴³
7. "At det gis regler for vurderingen av om det skal stilles vilkår om boplikt ved konsesjon."
8. "At boplikten bare kan oppfylles ved at eieren registreres i folkeregisteret som bosatt på eiendommen."¹⁴⁴

¹⁴² Høringsnotat 05.02.08 punkt 2.3.

¹⁴³ Forslaget vil bli kommentert i punkt 9.6.

Departementet ber i tillegg om uttalelser på om det bør innføres boplikt på utmarkseiendommer.

8 Internasjonale forpliktelser

8.1 EØS

EØS-avtalen fra 1992 gir Norge tilgang til EUs indre marked, men pålegger oss samtidig en rekke forpliktelser. En av disse forpliktelsene er å integrere sentrale deler av EF-retten som intern rett.

For å nå de formål som følger av EØS-avtalen, står de fire friheter sentralt i samarbeidet. Dette er fritt varebytte, fri bevegelse for personer, fri bevegelse for tjenester og fri bevegelse av kapital.¹⁴⁵ Etter EØS-avtalen må interne regler ikke sette begrensninger i disse fire frihetene. Spørsmålet er om boplikten kan være en slik begrensning.

I forhold til boplikten, er det særlig fri bevegelse av kapital som er av betydning,¹⁴⁶ idet overføring av eierskap i fast eiendom anses å falle inn under kapitalbevegelse. Skal bopliktens forhold til fri kapitalbevegelse komme på spissen, må det være en utenlandsk statsborger som erverver eiendommen.¹⁴⁷ At det må være et grenseoverskridende element er regulert i EØS-avtalen og fastlått i praksis. I Rt. 2005 s. 607 avsnitt 66 uttales det:

¹⁴⁴ Forslaget vil bli kommentert i punkt 9.7.

¹⁴⁵ EØS-avtalen art. 2

¹⁴⁶ EØS-avtalen art. 40.

¹⁴⁷ EØS-avtalen art. 1.

”Saken dreier seg om en eiendom i Norge som er kjøpt av en norsk statsborger. Som lagmannsretten har understreket, dreier saken seg om et rent internt forhold, uten noe grenseoverskridende element som kunne bringe EØS-retten til anvendelse.”

For boplikt satt som konsesjonsvilkår og for boplikt ved nullkonsesjon, er grenseoverskridende forhold høyst aktuelt. I forhold til lovbestemt boplikt, er slike overføringer sjeldne, idet slekten stort sett er norske statsborgere. Av den grunn blir ikke forholdet til EØS belyst utdypende her.

De norske reglene om boplikt har aldri vært oppe i EU-domstolen til bedømmelse. To saker angående henholdsvis konsesjon og boplikt har imidlertid vært oppe, en fra Østerrike og en fra Danmark.¹⁴⁸ Den danske (*Festeren-dommen*) omhandlet boplikt på landbrukseiendommer. Her kom EU-domstolen til at boplikt, slik den er regulert i den danske lovgivningen, er i strid med EUs regler om fri flyt av kapital.

I dommens avsnitt 26 påpekes det imidlertid at boplikt kan tillates der den er satt til å ivareta et formål av allmenn interesse, dersom plikten anvendes på en ikke-diskriminerende måte og dersom den er i overensstemmelse med proporsjonalitetsprinsippet. At boplikten må være i overensstemmelse med proporsjonalitetsprinsippet, medfører at den må være egnet til å gjennomføre formålet og ikke overstige det som er nødvendig for å oppnå formålet.

Disse uttalelsene vil kunne ha betydning for de norske reglene. Går reglene lengre enn det som er nødvendig for å fremme hensynene bak reglene, vil en eventuell behandling i EU-domstolen kunne medføre at reglene blir sett i strid med EØS.

¹⁴⁸ Sak C-452/01 og sak C-370/05.

8.2 Menneskerettighetene

Etter EMK protokoll nr. 4 artikkel 2 nr. 1,¹⁴⁹ skal enhver ha rett til å fritt velge sitt bosted. Den europeiske menneskerettskonvensjonen er inkorporert til norsk rett via menneskerettsloven¹⁵⁰ § 2, og er derfor bindende. Dersom det foreligger motstrid mellom konvensjonens bestemmelser og norsk intern rett, skal konvensjonens bestemmelser gå foran, jf. § 3.

Norge kan således ikke ha regler som strider mot retten til fritt å velge bosted. Festerendommen inneholder uttalelser om forholdet mellom de danske bopliksreglene og den europeiske menneskerettskonvensjonen. Her kom domstolen til at boplikten var *særlig inngripende* idet den også begrenset erververs rett til fritt å velge bosted. Danskene klarte ikke å sannsynliggjøre at det ikke kunne innføres andre mindre inngripende reguleringer for å ivareta hensynet. En boplikt på 8 år gikk etter domstolens mening utover det som var nødvendig.¹⁵¹ At det var mulighet til å gi dispensasjon endret ikke standpunktet fordi dispensasjonsadgangen var begrenset til særlige tilfeller og praksis var restriktiv. Til forskjell fra Danmark har Norge kun en boplikt på 5 år og større adgang til å få dispensasjon. Om reglene er i tråd med menneskerettighetene er imidlertid ikke sikkert.

¹⁴⁹ Lov av 21. mai 1999 nr 30.

¹⁵⁰ Lov av 16. april 1999 nr 19.

¹⁵¹ Sak C-730/05 avsnitt 41.

9 Vurdering

9.1 Fremstilling

En fullstendig vurdering av reglene om boplikt vil bli for omfattende av hensyn til avhandlingens rammer. Jeg vil foreta en vurdering av boplikt på landbrukseiendommer, først og fremst den boplikt som betinger konsesjonsfriheten (lovbestemt boplikt).

Spørsmålet blir hvor rimelig den lovbestemte boplikten er, ut ifra sammenligning med konsesjonsvurderingen og ut ifra de hensynene bopliksreglene er begrunnet i. Jeg vil blant annet kort se på de særlige spørsmål som oppstår i forhold til boplikt ved odelsløsning. Det vil bli gitt en kort vurdering av den generelle praktiseringen av bopliksreglene. Kontroll- og omgåelsesmuligheter, samt enkelte av departementets endringsforslag vil også bli vurdert.

9.2 Utgangspunkt - problemet

Konsesjonsplikten skal sikre at konsesjonslovens formål blir ivaretatt. Som nevnt i punkt 2.1.3, er det gjort enkelte unntak fra konsesjonsplikten. Begrunnelsen er at hensynene for konsesjon ikke gir tilstrekkelig grunnlag for konsesjonsplikt i disse tilfellene.

Konsesjonsfritt erverv av landbrukseiendommer over en viss størrelse, er som nevnt betinget av boplikt. Det rettslige utgangspunktet er dermed klart: Velger en å benytte seg av konsesjonsfriheten, må en bosette seg på eiendommen.

Søkes det om konsesjon, blir boplikt bare satt som vilkår dersom det finnes nødvendig etter en skjønnsmessig vurdering av de formål konsesjonsloven skal ivareta. Denne skjønnsmessige vurderingen foretas ikke ved boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet.

Her følger boplikten direkte av loven. Sett i sammenheng med konsesjonsvurderingen kan dette virke urimelig.

Det er viktig å påpeke at konsesjonsfrihet er et unntak, og dermed en mulighet for visse erververe til å slippe en tidkrevende og kostnadsfull konsesjonsbehandling. I enkelte tilfeller vil det være umulig eller lite ønskelig for erverver å bosette seg på eiendommen, og det er derfor gitt mulighet til å gi dispensasjon fra den lovbestemte boplikten.¹⁵² Denne dispensasjonsadgangen gir erverver muligheten til en mindre kostnadsfull behandling av bopliktsvurderingen, idet vedkommende slipper konsesjonsgebyr.¹⁵³

Ved at det enkelte erverv er konsesjonsfrie, mister kommunen mulighet til å kontrollere ervervene fullt ut. Boplikt medfører en viss kontroll med at eieren bosetter seg på eiendommen, og er en ”pris” erverver må ”betale” for å benytte unntaket. Om det er en rimelig ”pris” kan diskuteres. Det bør uansett være samsvar mellom konsesjonsvurderingen og dispensasjonsvurderingen. Der boplikt ikke ville blitt satt som vilkår for konsesjon, bør det gis dispensasjon fra den lovbestemte boplikten dersom det søkes om det. I teorien kan det imidlertid tenkes at konsesjon blir gitt på vilkår som tilsier at personlig boplikt ikke er nødvendig. Eksempelvis at vedkommende må leie ut eiendommen slik at den er bosatt av andre, eller at eiendommens ressurser må ivaretas på en konkret måte. Dette må også gjenspeiles i dispensasjonsvurderingen slik at boplikten i slike tilfeller blir upersonlig.

Rundskriv utgitt av departementet, tilsier at samsvaret skal opprettholdes i praksis. En dispensasjonssøknad skal ikke avslås, og boplikt skal ikke settes som vilkår for konsesjon, med mindre det er nødvendig ut i fra hensynene bak konsesjonsreglene.¹⁵⁴

Om dette følges i praksis har jeg for lite grunnlag til å fastslå. De kommuner jeg har kontaktet har vært svært sparsomme med tilbakemeldinger.

¹⁵² Se punkt 3.4.1.

¹⁵³ Forskrift om gebyr for behandling av konsesjonssaker m.v. § 2.

¹⁵⁴ Rundskriv M-2/2004 punkt 9.2 og rundskriv M-2/2003 punkt 7.3.

Dagens regler om lovbestemt boplikt på landbrukseiendommer medfører derfor fordeler og ulemper, både for erververen og for samfunnet. Slik bopliksreglene er utformet i dag, står de samfunnsmessige interessene sterkere enn de private.

9.3 Hensynene

9.3.1 Hindre oppsamling og spekulasjon

Etter konsesjonsloven skal eierforholdene i landbruket være til samfunnets beste. Myndighetene ønsker å forhindre spekulasjon og oppsamlinger av eiendommer. Den personlige boplikten medfører at en i utgangspunktet ikke kan bo på to eiendommer samtidig, og er et egnet virkemiddel for å forhindre spekulasjon eller oppsamling av flere eiendommer. At man kjøper en ny eiendom hvert femte år forekommer svært sjelden i praksis.

For odelseiendommer har boplikten mindre betydning for å hindre oppsamling av eiendommer. De færreste har odelsrett til flere eiendommer, og odelsretten medfører i seg selv en begrensning i muligheten til oppsamling eller spekulasjon i landbrukseiendommer.¹⁵⁵ Det kan imidlertid oppstå tilfeller hvor en har odelsrett til flere eiendommer, eller at ektefellene har odelsrett til hver sin. Her vil det kunne være avtalt at barna skal overta hver sin eiendom når de er gamle nok. I slike tilfeller er det urimelig at boplikten skal hindre vedkommende i å overta flere eiendommer i og med at eiendommene etter noen år skal gå videre til neste generasjon. Det kan også spørres om det generelt er uheldig at en og samme eier sitter på flere landbrukseiendommer. At dette er negativt, er ikke gitt. Det viktigste må være at landbrukseiendommene blir ivaretatt som landbrukseiendommer, og her har driveplikten muligens større betydning enn boplikten.

¹⁵⁵ Se odelsloven § 14.

Et annet spørsmål er hva som er ønsket størrelse på landbrukseiendommer i Norge i dag. Dette er et politisk spørsmål, men etter min mening bør arealgrensene økes.

9.3.2 Hensynet til et selvstendig bondesamfunn

Hensynet til et selvstendig bondesamfunn tilsier at den som driver og bebor eiendommen, også skal være den som eier den. Ved at driveplikten i utgangspunktet er upersonlig,¹⁵⁶ er dette hensynet svekket. Boplikt alene er ikke et egnet virkemiddel til å ivareta et selvstendig bondesamfunn. Realiteten i dag er at mange eiere leier bort driften av jorda.

Ved odelsløsning er det personlig bo- og driveplikt, og hensynet til et selvstendig bondesamfunn er dermed bedre ivaretatt ved slike eiendomsoverganger.

Myndighetene ønsker i dag ikke for store landbrukseiendommer. I den forbindelse vil jeg stille spørsmål om det er mulig å ha et selvstendig bondesamfunn i 2008 basert på relativt små eiendommer. Boplikt oppstår i dag på en eiendom med 20 dekar fulldyrket mark. Dette er et landbruksareal det etter dagens landbruksnæring er svært vanskelig å leve av. Av likhetshensyn kan det også spørres hvorfor det skal pålegges boplikt på en eiendom med 20 dekar fulldyrket mark, når det i utgangspunktet ikke er pålagt boplikt på naboeiendommen som er en boligeiendom med 20 dekar hage.¹⁵⁷ Dette spørsmålet knytter seg til bosettingshensynet, som jeg vil komme tilbake til under neste punkt.

Hensynet til et selvstendig bondesamfunn er fortsatt påberopt som begrunnelse for boplikt. I praksis er det etter hvert blitt slik at bosetting er tillagt større og større vekt.

¹⁵⁶ Odelsloven § 27, 5.ledd og konsesjonsloven § 6, 2.ledd 2.setning.

¹⁵⁷ Vil være tilfellet der kommunen ikke har nedsatt konsesjongrense.

9.3.3 Bosettingshensynet

Bosettingshensynet er begrunnet i at det ikke skal være ustabil bosetting på eiendommen, eller at eiendommer skal stå tomme. Det kan bli konsekvensen der eiendommen blir brukt som fritidseiendom, eller der eieren har en landbrukseiendom fra før og forblir boende på denne. Landbrukseiendommer og helårsboliger skal ha ”lys i alle glass”.

Spørsmålet blir om boplikt bidrar til å opprettholde eller fremme bosettingen.

Å gi noe konkret svar på om boplikt er et egnet virkemiddel til å fremme bosetting, er vanskelig. Dette fordi det bare foreligger noen få undersøkelser på området, og fordi man ikke kan vite hvordan bosettingen hadde utviklet seg uten boplikt. Selv departementet sier at boplikt bare ”trolig” innvirker på at de som overtar en landbrukseiendom, bosetter seg der.¹⁵⁸

Boplikt medfører at erverver på et tidlig stadium må ta et valg i forhold til bosetting. Det vil være heldig for bosettingen. Ved erverv av landbrukseiendom, der konsesjonsfriheten er betinget av boplikt, har erverver i dag tre muligheter:

1. Overta og bosette seg på eiendommen,
2. overta, men søke om fritak eller la være å avklare boforholdet,
3. avstå fra å overta eiendommen.

Alternativ 2 medfører at erverver kan utsette bosettingen, og myndighetene ser i dag negativt på dette. Av den grunn er dispensasjonsadgangen foreslått opphevet. Jeg vil komme tilbake til dette under punkt 9.6.

Boplikt vil i mange tilfeller kunne være et effektivt virkemiddel til å opprettholde bosetting, men praksis viser at lokale forhold har stor betydning for om folk bosetter seg.

¹⁵⁸ Høringsnotat av 05.02.2008 punkt 2.4.1.1.

Folldal kommune i Hedmark opphevet i 2007 forskriften om nullkonsesjon fordi befolkningstallet hadde sunket siden innføringen av nullkonsesjon i 1992. Rådmannen fremhevet at opprettholdelse av bosettingen i kommunen var avhengig av at det fantes muligheter for sysselsetting i kommunen. I tillegg ville tilflytting være avhengig av at tilflytter fikk tilbake innskutt kapital, dersom det skulle bli aktuelt å fraflytte kommunen. Boplikten var etter rådmannens syn med på å hindre dette.¹⁵⁹

Det er vanskelig å si hvordan befolkningsutviklingen i Folldal ville vært uten boplikt, men boplikt er trolig ikke det vesentligste virkemiddelet for å fremme bosetting. Dette underbygges også av en nylig forskningsrapport fra bygdeforskning.¹⁶⁰ Gode oppvekstvilkår, utdanningsmuligheter og sysselsettingsmuligheter vil være vel så viktige. Dette gjelder også landbrukseiendommer.

Der kommunen ikke har nedsatt konsesjonsgrense, er det vanskelig å se at bosettingshensynet kan begrunne boplikt på en landbrukseiendom med 20 dekar fulldyrket mark, dersom en stor naboeiendom uten dyrket mark kan stå tom. Særlig på skogseiendommer er det etter min mening vanskelig å bergunne boplikt ut i fra bosettingshensynet. Kan bosettingshensynet forsvare at en eier i 2008 må bosette seg på en ren skogseiendom der det aldri har vært bosetting? De kommuner og fylkesmenn som har svart på mine henvendelser viser til at det vanligvis blir gitt varig fritak fra boplikten på slike eiendommer.¹⁶¹ Det tilsier muligens at lovbestemt boplikt på ubebygde skogseiendommer er unødvendig.

Samfunnet har i dag større mobilitet. Omstillinger i næringslivet medfører at mange arbeidsplasser i distriktene går tapt. Det medfører at flyttestrømmen går fra landet til byene. Departementet ønsker å snu dette. Om boplikt alene vil klare det er tvilsomt, men det er kanskje en nødvendig forutsetning i enkelte tilfeller? Noe sikkert svar er vanskelig å gi.

¹⁵⁹ <http://www.folldal.kommune.no/docs/00003416.doc>

¹⁶⁰ Rapport 11.2008. <http://www.bygdeforskning.no/filarkiv/2008/11/08/1491550be4eb44.pdf>

¹⁶¹ Nore og Uvdal kommune og Eidsvoll kommune.

9.3.4 Hensynet til eiendommens ressurser

Ved at eieren bosetter seg på landbrukseiendommen i minst 5 år (10 år ved odelsløsning), vil det i de fleste tilfeller skape en sterkere tilknytning til eiendommen. Det vil kunne være positivt for eiendommens ressurser, idet det kan føre til at eieren foretar vedlikehold og påkostninger på eiendommen. Undersøkelser viser imidlertid at boplikten har en del utilsiktede virkninger som blant annet får betydning for eiendommens ressurser.¹⁶²

En tilsiktet virkning av boplikten, er å holde prisnivået på eiendommene nede. På den måten får de som ønsker å bosette seg på eiendommen råd til å overta. På den annen side medfører dette at eiendommen kan bli et dårligere salgsobjekt. Investeringene på eiendommen blir dermed usikre og interessen for å vedlikeholde eller utvikle eiendommen vil kunne avta. Særlig for landbrukseiendommer vil dette kunne få betydning, idet disse eiendommene både er viktige for næringsgrunnlaget og bosettingen i distriktene.¹⁶³

Det kan selvsagt spørres hvor langt det samfunnsmessig er forsvarlig å investere i eiendommene. Et visst vedlikehold er imidlertid nødvendig. Det vil igjen ha betydning for bosettingen, idet en eiendom i bedre stand vil være mer interessant for fremtidig bosetting. I tillegg krever landbruksnæringen at bøndene tenker nytt. Lønnsomheten ved å være bonde i Norge i dag blir ikke større, og alternative investeringer i eiendommen kan bli nødvendig.

Av hensyn til avhandlingens rammer kan jeg ikke gi en fullstendig vurdering av hensynet til eiendommens ressurser. Mange faktorer vil være avgjørende, blant annet eiers interesse i eiendommen. I dag står mange landbrukseiendommer i Norge og forfaller. Mulige årsaker til dette kan være at overdrager sitter for lenge på eiendommen. Enten fordi yngre generasjon ikke vil kunne oppfylle boplikten på grunn av etablering andre steder, eller at

¹⁶² Aanesland (2000) s. 50 flg.

¹⁶³ St.mld.nr. 19 (1999-2000) s. 80.

salgssummen overdrager vil få for eiendommen vil gjøre det økonomisk umulig for vedkommende å skaffe seg annen bolig.

At personlig boplikt alltid vil være det beste for eiendommens ressurser, er ikke gitt. Særlig ved rene skogseiendommer vil opphevelse av boplikt neppe ha noen særlig betydning for ressursene så lenge det er lovregulerte krav til driften av eiendommen.

9.4 Særlig om boplikt ved odelsløsning

Begrunnelsen for lovbestemt boplikt etter odelsloven, var bygget på en rettferdighetstanke ved odelsløsning. Lovutvalget fant det rimelig at der en odelsberettiget aktivt fordrev en annen fra eiendommen, skulle odelsløsningen betinges av boplikt for å forhindre ”lovlig misbruk” av odelsretten.¹⁶⁴

I dag har boplikt både for odelsløseren og alle andre sin begrunnelse i samfunnsmessige interesser. Dette tilsier at plikttiden og dispensasjonsmuligheten bør være den samme. Samsvaret med konsesjonsvurderingen tilsier at personlig bo- og driveplikt er urimelig der dette ikke ville blitt funnet nødvendig ved en konsesjonsvurdering. Erverver med odelsrett bør ikke bli pålagt strengere krav enn erverver uten odelsrett. Rettferdighetstanken kan heller ikke begrunne dette, idet den som erverver en odelseiendom, må være klar over at det vil kunne være bedre odelsberettigede som er interesserte i eiendommen. Dersom bakgrunnen for odelsløsningen er at tidligere eier har misligholdt boplikten, vil det være et ytterligere moment som gjør det urimelig at odelsløseren skal pålegges 10 års bo- og driveplikt. 5 år må være tilstrekkelig.

Rettstekniske hensyn taler også for at odelsløseren ikke skal pålegges dobbelt så lang boplikt. Om odelsovertakelsen skjer ved løsningssak eller frivillig, kan avhenge av tilfeldigheter. Det synes lite rimelig at bopliktens varighet skal avhenge av om tidligere eier frivillig vil gi fra seg eiendommen, eller om vedkommende vil bruke tid og krefter på en

¹⁶⁴ Se punkt 3.3.2.

løsningssak. Rygg og Skarpnes mener det avgjørende må være om det er reist løsningssak eller ikke. Dersom eiendommen overdras før en løsningssak mener de erverver bør få 5 års boplikt. Uavhengig av om overdragelsen skyldes trussel om odelsløsning.¹⁶⁵ Dette vil etter min mening være uheldig, og underbygger standpunktet om at plikttiden bør være lik for alle.

9.5 Praktisering av bopliksreglene på landbrukseiendommer

Dagens utforming av bopliksreglene åpner for forskjellsbehandling. Først og fremst ved at det er opp til hver enkelt kommune om det skal gis fritak fra boplikten, eller om boplikt skal settes som vilkår for konsesjon. Hver kommune skal blant annet vurdere om bosettingshensynet gjør seg gjeldende. Dette kan føre til store forskjeller for relativt like eiendommer.

Noen utdypende vurdering av praktiseringen av regelverket er vanskelig å gi. Det foreligger ikke mange undersøkelser på området, og de kommunene jeg har kontaktet, har som nevnt vært svært sparsomme med tilbakemeldinger. Når det først er gitt adgang til forskjellsbehandling i loven, vil det vesentlige være om praktiseringen skjer i tråd med lover og retningslinjer.

I rapport nr. 02/08 fra Bygdeforskning er det foretatt en vurdering av praktisering av regelen om boplikt på landbrukseiendom. Her ble resultatet at vedtakene som oftest var i tråd med lover og retningslinjer. Spennet i skjønnsutøvelsen var saklig og forståelig.

Etter samtale med skatteetaten,¹⁶⁶ er min forståelse at også folkeregisterets behandling av flyttemeldinger er svært varierende fra kommune til kommune. Dette tilsier at det i enkelte kommuner vil være lettere å omgå boplikten. Se punkt 9.7.

¹⁶⁵ Rygg (2002) s. 141.

¹⁶⁶ Skatteetaten (24.10.2008)

9.6 Opphevelse av dispensasjonsadgangen

Departementet har nå foreslått å oppheve dispensasjonsadgangen. Begrunnelsen er at departementet mener mange tar over landbrukseiendommer selv om de ikke kan bosette seg, og benytter seg av muligheten for å søke om fritak.¹⁶⁷

Opphevelse medfører ikke noen stor realitetsendring. Der hvor en tidligere kunne søke om dispensasjon, må en nå søke om konsesjon. Begrunnelsen for søknaden vil være den samme. I og med at konsesjonsvurderingen vil kunne oppfattes som mer byrde- eller kostnadsfullt, vil trolig flere tidligere ta et standpunkt til om de vil bosette seg eller ikke. Det kan være heldig for bosettingen.

Ved innføringen av boplikten i 1974 var en usikker på om det i konsesjons- og odelsloven uttrykkelig skulle gis adgang til å søke om dispensasjon fra den lovbestemte boplikten. Av praktiske grunner valgte en å gi slik adgang.¹⁶⁸ Samfunnet har i dag større mobilitet og behovet for dispensasjon består fortsatt.

Departementet begrunner opphevelsen med at det vil redusere omgåelsesmulighetene og skape bedre forutberegnelighet. Til det vil jeg bemerke at det fortsatt vil være kommunen som avgjør konsesjonssøknaden, og denne vurderingen vil fortsatt være av svært skjønnsmessig karakter. Nåværende fritaksmomenter (se punkt 4.6.2) skal fortsatt være relevante. Departementet vil imidlertid minske vekten av erververs tilknytning og livssituasjon. Begrunnelsen er at dersom erverver først søker om fritak fra boplikten, må tilknytningen anses svak.¹⁶⁹ Det er i mine øyne svært uheldig. Dersom en far dør og datteren arver eiendommen, vil hun – for eksempel på grunn av studier – kunne ha behov for utsettelse av boplikten. At hun søker om utsettelse, kan ikke sammenholdes med at hennes tilknytning til eiendommen er svak.

¹⁶⁷ Høringsnotat 05.02.2008 punkt 2.4.3.

¹⁶⁸ Ot.prp.nr 6 (1972-1973) s. 38, høyre spalte.

¹⁶⁹ Høringsnotat 05.02.2008 punkt 4.3.1.

Enhver konsesjonssøknad vil fortsatt måtte vurderes konkret og individuelt. Det medfører at det fortsatt vil foreligge forskjellsbehandlinger på relativt like eiendommer.

Et annet spørsmål er om opphevelse av dispensasjonsadgangen vil være i tråd med menneskerettighetene.¹⁷⁰

9.7 Kontroll- og omgåelsesmuligheter

Etter dagens utforming av bopliksreglene har det offentlige få muligheter til å kontrollere om boplikten blir overholdt. Dør til dør aksjoner setter sine naturlige grenser. Dersom det blir foretatt en slik kontroll og eiendommen er tom på tidspunktet, er det bare fantasien som i utgangspunktet setter grenser for mulige forklaringer. Her vil sykt familiemedlem, arbeidssituasjon og ferier være aktuelle påstander.

I praksis har regelverket ført til at myndighetene må basere sin kontroll på at naboene holder "oversikt". Et slikt "angiversamfunn" har fra flere hold blitt kritisert og er en uheldig virkning av en regel som i utgangspunktet skal bidra positivt til lokalsamfunnet. Det vil også medføre at en som eier en eiendom i en større kommune vil ha lettere for å omgå boplikten, enn en som bor i en kommune hvor alle kjenner alle.

Ved odelsløsning vil omgåelsesproblematikken ikke oppstå i like stor grad. I slike tilfeller blir boplikten kontrollert mye oftere. Dette fordi tidligere eier, eventuelt andre odelsberettigede, vil ha interesse i å følge med om odelsløseren misligholder boplikten. Dersom det skulle skje, kan tidligere eier eller eventuelt andre odelsberettigede reise tilbakesøknings-/løsningssak.¹⁷¹

¹⁷⁰ Se punkt 8.2.

¹⁷¹ Se punkt 4.7.4.2.

For å lette kommunenes ressurser ved kontroll og unngå omgåelser av regelverket, har departementet nå foreslått at unntaksregelen i konsesjonslovens § 6, 2. ledd oppheves.¹⁷² Denne bestemmelsen regulerer de tilfeller erverver ikke oppfyller vilkårene for å bli folkeregistrert på eiendommen.¹⁷³

En annen begrunnelse for opphevelse er at regelen blir lite brukt. Til dette vil jeg bemerke at regelen ble opprettet for å være en unntaksregel, og da er hensikten at den ikke skal komme til anvendelse for ofte. Bakgrunnen for innføringen av regelen er relevant i vurderingen av en eventuell opphevelse, og jeg viser i den forbindelse til Ot.prp.nr 33 (2000-2001) s. 41-42.

I prinsippet medfører endringen at erververs familie også pålegges en personlig boplikt. Det var ikke tilsiktet ved innføringen av bopliksreglene, og vil være i direkte strid med lovens ordlyd som pålegger ”erverver” personlig boplikt. Det er dessuten tvilsomt om dette er i tråd med Norges internasjonale forpliktelser.¹⁷⁴ Det kan derfor diskuteres om myndighetene har hjemmel til å pålegge familien boplikt, og hvorledes de skal praktisere personlig boplikt ved folkeregistrering.

Oppheves både dette unntaket og dispensasjonsadgangen, blir situasjonen at en erverver som er unntatt fra konsesjonsplikten, og som rent faktisk bor på landbrukseiendommen – men som ikke får godkjent flyttemelding på grunn av at familien bor et annet sted – må søke konsesjon.

Det kan også spørres om hvilket grunnlag folkeregisteret har for å blande seg inn i ektefellers samlivsforhold. Personer er forskjellige, og det finnes mange varianter av ekteskap. Dersom ektefellene ønsker å bo adskilt skal det mye til før det blir godkjent hos folkeregisteret. Likestilling har ført til at kvinner er blitt mer selvstendige. Det har igjen

¹⁷² Høringsnotat 05.02.2008 punkt 2.4.5.

¹⁷³ Se punkt 4.3.3.3.

¹⁷⁴ Se punkt 8.

ført til at ektefeller er mer fra hverandre enn tidligere. Dersom den ene ektefellen bor og jobber i Oslo mens den andre bor og arbeider på en landbrukseiendom i Gudbrandsdalen, kan jeg ikke se noe respektabelt grunnlag for at folkeregisteret skal kunne pålegge dem å ha et felles hjem.

Hovedbegrunnelsen for opphevelsen er å minske omgåelsesmulighetene som oppstår på grunn av unntaket. Dagens hovedregel om folkeregistrering er imidlertid relativt enkel å omgå. Praksis viser, som nevnt ovenfor, at kontrollen hos folkeregisteret generelt er dårlig. Man vil dermed kunne omgå reglene ved å melde flytting til eiendommen, men la være å flytte. Der hvor erverver har ektefelle vil en i tillegg kunne omgå reglene om bosetting ved å ta ut ”papir-seperasjon”. Det vil da være mulig for ektefellene å være registrert bosatt på hver sin eiendom, uten at det medfører noen praktisk endring i forholdet. Der hvor man sørger for å erverve eiendommen før man gifter seg, er det spørsmålet om folkeregisteret foretar etterkontroller av senere endringer i eiers sivilstatus.

Sett i sammenheng med de konsekvenser opphevelsen av konsesjonsloven § 6, 2. ledd vil føre med seg, og at folkeregistreringsloven i utgangspunktet har helt andre formål enn bosetting på landbrukseiendommer,¹⁷⁵ er det etter min mening svært uheldig dersom regelen oppheves. Dette til tross for at man ved folkeregistrering får et mer objektivt og enklere kriterium å forholde seg til.

9.8 Alternativ utforming av reglene om boplikt på landbrukseiendommer

9.8.1 Generelt

I dag er det politisk vilje til å bevare ordningen med boplikt. Hva som er den mest hensiktsmessige utformingen av regelverket råder det imidlertid stor tvil om. Jeg vil derfor ikke kunne gi noen konkrete svar på hva som vil være den beste utformingen. Idet boplikt

¹⁷⁵ Se punkt 4.3.3.2.

på helårsboliger er upersonlig, vil jeg imidlertid kort vurdere muligheten for en upersonlig boplikt på landbrukseiendommer.

9.8.2 Upersonlig boplikt

Ut i fra *hensynet til bosetting*, er det i utgangspunktet tilstrekkelig at boplikten er upersonlig. Det viktige er at noen er bosatt på eiendommen. Dette momentet legges til grunn ved konsesjonsvurderingen. Etter loven følger, som nevnt, en personlig boplikt på landbrukseiendommer.

Landbruksdepartementets hovedargument mot upersonlig boplikt på landbrukseiendommer, er at bosettingen ville blitt mer ustabil.¹⁷⁶ Denne ustabiliteten mener jeg til en viss grad kan hindres ved at man for eksempel setter som vilkår at leieavtalen må strekke seg over en viss periode. Det er løsningen der man forpakter bort jorden for oppfyllelse av driveplikten.¹⁷⁷ Et viktigere mothensyn mot upersonlig boplikt, er at det vil kunne åpne for mye kreativitet fra erververs side. Klare regler i forhold til utleie er derfor nødvendig.

Om en upersonlig boplikt ville svekke *eiendommens ressurser*, er generelt vanskelig å si. Det vil avhenge av eierens og leietakers interesse i eiendommen og lokalsamfunnet. Samtidig vil eiers økonomiske situasjon ha stor betydning. Der hvor eier vil beholde eiendommen, tror jeg også at vedkommende vil ha interesse av å holde den vedlike dersom han har økonomisk mulighet. Utleie vil dessuten kreve en viss standard som medfører at bebyggelsen ikke vil forfalle. Der eiendommen gir liten avkastning, og eier har en økonomi som tilsier at han bare så vidt klarer å beholde eiendommen, kan situasjonen bli annerledes. Her vil eier – ved utleie – trolig bare være interessert i holde bebyggelsen i slik stand som er nødvendig for at folk vil bosette seg. Det vil klart begrense ivaretagelsen av

¹⁷⁶ Se høringsnotat 05.02.2008 punkt 2.4.1.1.

¹⁷⁷ Odelsloven § 27, 5.ledd og konsesjonsloven § 6, 2.ledd 2.setning.

eiendommens ressurser for fremtidige generasjoner. Et alternativ for å unngå dette kan være å heve arealgrensen for konsesjonsfrie landbrukseiendommer uten betinget boplikt.

Upersonlig boplikt vil ikke være et egnet virkemiddel til å *forhindre oppsamling av flere eiendommer*, idet eieren – som ved nullkonsesjon – kan leie ut eiendommen og på den måten oppfylle boplikten. Hensynet for å hindre oppsamling av landbrukseiendommer, taler *mot* en upersonlig boplikt. Som vist i punkt 9.3.2, har imidlertid dette hensynet fått mindre betydning.

Det er vanskelig å gi noe sikkert svar på hvilke virkninger en upersonlig boplikt på landbrukseiendommer ville gitt i praksis. I forhold til EØS og menneskerettighetene, tror jeg imidlertid at en upersonlig boplikt lettere vil kunne la seg forsvare i en eventuell sak for EU-domstolen.

9.9 Sluttbemerkning

Spørsmålet om boplikt er ikke bare et juridisk spørsmål. Oppfatningen av regelverket vil til enhver tid avhenge av politiske og økonomiske situasjoner.

Bosetting rundt i distriktene er viktig. Landbrukseiendommer som holdes i hevd bidrar til sysselsetning og bosetting. Bosetting generelt bidrar til utvikling av distriktene, og et åpent og ivaretatt kulturlandskap bidrar dessuten til turisme. Samtidig er samfunnet i stadig forandring, og det kan spørres i hvor lang utstrekning det er mulig å bruke bopliktsregelen til å sikre bosetting.

Det kan også spørres om bosettingen ikke har bedre av at det skapes ”bolyst” i stedet for ”boplikt”. Mange er positive til boplikten helt til det gjelder dem personlig. Da snur synet og de fleste ser etter en mulighet til å beholde eiendommen, men samtidig slippe boplikt. På grunn av dette har bopliktsreglene blitt god ”advokatmat”, og en spire til høye transaksjonskostnader.

10 Litteraturliste

10.1 Norske lover

- 1821 (gamle) lov angående odelsretten og åsetesretten av 26. juni 1821. **Opphevet.**
- 1905 Lov om erhvervelse av skog (skogkonsesjonsloven) av 18. september 1905 nr. 5. **Opphevet.**
- 1913 Lov om erhvervelse av større myrstrækninger (myrkonsesjonsloven) av 25. juli 1913 nr. 10. **Opphevet.**
- 1915 Lov om erhvervelse av fjeldstrækninger (fjellkonsesjonsloven) av 27. august 1915. **Opphevet.**
- 1917 Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsloven) av 1. juni 1917 nr. 1. **Opphevet.**
- 1920 Lov om erhvervelse av dyrket mark (jordkonsesjonsloven) av 10. desember 1920 nr. 5. **Opphevet.**
- 1970 Lov om folkeregistrering (folkeregistreringsloven) av 16. januar 1970 nr. 1.

1974	Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) av 31.mai 1974 nr. 19. Opphevet
1974	Lov om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) av 28. juni 1974 nr 58.
1991	Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap (husstandsfellesskap) av 4. juli 1991 nr. 45.
1991	Lov om ekteskap (ekteskapsloven) av 4. juli nr. 47.
1992	Lov om gjennomføringen i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske samarbeidsområde (EØS) m.v. (EØS-loven) av 27. november 1992 nr. 109.
1995	Lov om jord (jordloven) av 12.mai 1995 nr. 23.
1999	Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) av 21. mai 1999 nr. 30.
2003	Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) av 28. november 2003 nr 98.

10.2 Forarbeider

Innstilling om erverv av fast eiendom

Avgitt av konsesjonslovkomiteen 21. desember 1966.

NOU 1972:22

Om odelsretten og åsetesretten.
Rådsegn 10 frå Sivillovbokutvalet (1972).

Ot.prp.nr 6 (1972-1973)

Om lov om konsesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven).

Ot.prp.nr 59 (1972-1973)

Om lov om odelsretten og åsetesretten.

Ot.prp.nr 52 (1974-1975)

Om lov om brigde i odelsretten og åsetesretten m.m. av 19. desember 1975 nr. 70.

Ot.prp.nr 75 (1976-1977)

Om lov om endringer i jordloven og konsesjonsloven av 26.mai 1978 nr. 36.

Ot.prp.nr 72 (1993-1994)

Om lov om jord (jordlova) m.m.

Ot.prp.nr 33 (2000-2001)

Om lov om endringer i konsesjonsloven og odelsloven m.v. (opphevelse av forkjøpsrett og heving av arealgrenser).

Ot.prp.nr 79 (2002-2003)

Om lov om konsesjon ved erverv av
fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

St.mld.nr 19 (1999-2000)

Om norsk landbruk og matproduksjon

10.3 Høringer

Høringsnotat 5. februar 2008.

Endringer i odelsloven,
konsesjonsloven og jordloven.
Bestemmelser om bo- og driveplikt
m.m. Landbruks- og
matdepartementet.

10.4 Traktater og konvensjoner

EØS-avtalen

Avtale om Det europeiske økonomiske
samarbeidsområde av 2.mai 1992.

Menneskerettskonvensjonen

Den europeiske menneskerettskonvensjonen av 4.
november 1950. (EMK)

10.5 Domsregister

10.5.1 Norsk rettspraksis

10.5.1.1 Høyesterettsdommer

Rt 1971 238

Rt 1989 447

Rt 1994 281

Rt 1997 1099

Rt 2005 607

10.5.1.2 Underrettsdommer

RG 1944 64

RG 1952 564

Frostating lagmannrett

RG 1980 983

Agder lagmannsrett

RG 1998 811

Eidsivating lagmannsrett

LA-2000-871

Agder lagmannsrett

LA-2003-200

Agder lagmannsrett

LA-2005-112929

Agder lagmannsrett

RG 2008 358

Borgarting lagmannsrett

10.5.2 Avgjørelser fra EU – domstolen.

Sag C-452/01

*Ospelt og Schlössle Weissenberg
Familienstiftung, Sml. 2003 I-9743.*

Sag C-370/05

*Straffesag mod Uwe Kay Festeren
Sml. s. I-1129.*

10.6 Annen praksis

Sak 01/06

Fylkesmannen i Østfold

Sak 2007/100

Sivilombudsmannen

Sak 07/6391

Fylkesmannen i Buskerud

Sak 14/2008

Fylkesmannen i Oppland

Sak 082908 10011FBO

Fylkesmannen i Telemark

Sak 4/07 Folldal

<http://www.folldal.kommune.no/docs/00003416.doc>

10.7 Forskrifter, rundskriv og veiledninger

M-5/2003	Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet om lov av 28. november 2003 om konsesjon for erverv av fast eiendom.
M-2/2004	Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet. Bo- og driveplikt – de rettslige rammene og saksbehandlingen.
M-5/2001	Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet. Om reglene og praktiseringen av bo- og driveplikt.
FOR 1993.12.29 nr. 1354	Forskrift om gebyr for behandling av konsesjonssaker m.v.
FOR 28.11.2003 nr 1401	Delegering av myndighet til Landbruksdepartementet etter konsesjonsloven.
FOR 08.12.2003 nr 1480	Forskrift om saksbehandling mv. i kommunen i saker etter konsesjonsloven, jordloven, odelsloven og skogbruksloven.
F09.11.2007 nr 1268	Forskrift om folkeregistrering.
M-0085/B	Orientering om bo- og driveplikt ved erverv av landbrukseiendommer.

Veiledning om bosetting

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/Tema/landbrukseiendommer/bosetting.html?id=446>
[216](#)

10.8 Juridisk litteratur

Aanesland, Normann og Olaf Holm.

Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer. Virkninger for verdiskaping og bosetting.
Landbruksforlaget. Oslo, 2000.

Andenæs, Johs.

Alminnelig strafferett. 5. utgave ved Magnus Matningsdal og Georg Fredrik Rieber- Mohn. Universitetsforlaget. Oslo, 2005.

Austenå, Torgeir.

Konsesjonsreglane for fast eigedom.
Det Norske Samlaget. Oslo, 1978.

Falkanger, Thor.

Odelsretten og Åsetesretten.
Universitetsforlaget. Oslo 1984.

Falkanger, Thor.

Tingsrett. 5.utgave.
Universitetsforlaget. Oslo 2000.

Lunde, Tore.

Mishald av bu- og driveplikten som grunnlag for odelsløysning. « Nybrott og odling ». Festskrift til Nils Nygaard 2002 s 377.

Rygg, Olaf og Oluf Skarpnes.

Odelsloven med kommentarer. 4. utgave. Universitetsforlaget, 2002.

Voss, Valentin. v/Voss Per W.

Lovgivningen om odelsretten og åsetesretten. 8. utgave. Oslo 1966.

10.9 Empiriske undersøkelser

Norsk senter for bygdeforskning, rapport 02/08 *Praktisering av regelen om boplikt på landbrukseiendom: En analyse basert på saker i utvalgte kommuner* utført av Magnar Forbord og Oddveig Storstad.

Østlandsforskning, *Boplikt en analyse av erfaring i Hedmark*. Utført av Tor Arnesen og Erik Mønness. Rapport nr. 01/2008. <http://www.ostforsk.no/rapport/pdf/012008.pdf>

Norsk senter for bygdeforskning, rapport 11/08 *Null konsesjon*. Utført av Magnar Forbord og Oddveig Storstad.

<http://www.bygdeforskning.no/filarkiv/2008/11/08/1491550be4eb44.pdf>

10.10 Personlig meddelelse

Skatteetaten, telefonsamtale 24. oktober 2008

Nore og Uvdal kommune, mail fra jordbrukssjef Linda Johansen 30. september 2008.

Eidsvoll kommune, mail fra jordbrukssjef Dag E. Opshal 3. september 2008.

